

1973 மார்ச் 31]

MR. DEPUTY SPEAKER: The hon. Members have got the right to discuss any motion brought before the House. But here, we are referring these matters to the next Committee.

திரு. ஆர். பொன்னப்ப நாடார்: அனுப்பாமலே விட்டாலும் ஒன்றும் இல்லை, நாம் பெருந்தன்மையாக இருப்பதால் ஒன்றும் நஷ்டமில்லை.

மாண்புமிகு பேரவைத் துணைத் தலைவர்: அனுப்பாமல் விடலாம். முடிவு என்ன என்று தெரிந்து கொண்டு விடலாம் அல்லவா?

The motion moved by Thiru M. A. Latheef was put and carried.

மாண்புமிகு பேரவைத் துணைத் தலைவர்: இன்று நம்முடைய பிசினேஸ் அட்வைசரிக் கமிட்டியில் 3 மசோதாக்களை எடுப்பது என்று முடிவு செய்து இருக்கிறோம்.

(8) அரசினர் சட்ட முன்வடிவு.

தமிழ் நாடு 1972-ம் ஆண்டு கட்டடங்கள் (குத்தகை, வாடகைக் கட்டுப்பாடு) இரண்டாவது திருத்தச் சட்ட முன்வடிவு* (சட்டப் பேரவை சட்ட முன்வடிவு எண் 39/72) கூட்டாய்வுக் குழு திருத்தியமைத்தவாறு.

மாண்புமிகு திரு. க. இராசாராம்: பேரவைத் துணைத் தலைவரவர்களே, “கூட்டாய்வுக் குழு திருத்தியமைத்தவாறு உள்ள தமிழ் நாடு 1972-ம் ஆண்டு கட்டடங்கள் (குத்தகை, வாடகைக் கட்டுப்பாடு) இரண்டாவது திருத்தச் சட்ட முன்வடிவு (பேரவைச் சட்ட முன்வடிவு எண் 39/1972) ஆலோசனைக்கு எடுத்துக்கொள்ளப்பட வேண்டும்”, என்று நான் கோருகிறேன்.

(திரு. நா. வீராசாமி தலைமை)

பேரவையில் அறிமுகம் செய்யப்பட்ட இந்தச் சட்டமுன்வடிவு அவையின் ஒப்புதலோடு கூட்டாய்வுக் குழுவின் ஆய்வுக்கு அனுப்பப்பட்டது. கூட்டாய்வுக் குழுவில் பேரவை, மேல்வை உறுப்பினர்கள் கலந்து கொண்டு தங்களுடைய விரிவான, விளக்கமான விவாதத்திற்குப் பின் தங்களுடைய கருத்துக்களைத் தெரிவித்தார்கள். மாண்புமிகு அங்கத்தினர் திரு. தங்கமணி அவர்கள் தவிர

* 15—3—1973-ம் தேதிய தமிழ் நாடு சிறப்பு அரசிதழில் வெளியிடப் பட்டுள்ளது.

76 தமிழ்நாடு 1972-ம் ஆண்டு கட்டிடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்த சட்ட முன்வடிவு (சட்டப் பேரவை சட்ட முன்வடிவு எண் 39/72) கூட்டாய்வுக்குழு திருத்தி யமைத்தவாறு

[திரு. க. இராசாராம்]

[1973 மார்ச் 31]

ஏனைய அங்கத்தினர்கள் அனைவரும் தங்களுடைய ஒருமித்த கருத்தை தெரிவித்து அந்த ஒருமித்த கருத்துக்கிணங்க சட்டமுன்வடிவில் சில திருத்தங்கள் செய்யப்பட்டு இந்தப் பேரவையின் ஒப்புதலுக்கு தற்போது வந்துள்ளது. கூட்டாய்வுக் குழுவின் அறிக்கை மாண்புமிகு அங்கத்தினர்களுக்கு ஏற்கனவே வழங்கப்பட்டிருக்கிறது. அந்த அறிக்கையையும் மாண்புமிகு அங்கத்தினர்கள் படித்திருக்கின்றீர்கள்.

ஆய்வுக் குழுவின் மாற்றப்பட்ட இந்தத் திருத்த மசோதாபடி தற்காலிகமாக அப்போதைக்கப்போது ஆயுள் நீடிக்கப்பட்டு வந்த இந்த மூலச்சட்டம் நிரந்தரமான ஒரு சட்டமாக ஆக்கப்பட்டிருக்கிறது. மேலும் 1960-வரை கட்டப்பட்ட வீடுகளுக்கே முன்பு அமுலாக்கப்பட்டு வந்த இந்தச் சட்டம் தற்போது எல்லாக் கட்டடங்களுக்கும் அமுலாக்கப்பட்டிருக்கிறது.

கூட்டாய்வுக் குழு புதியதாக வீடுகள் கட்டுவதற்குண்டான வேகத்தைத் தடை செய்யக்கூடாது என எண்ணி புதியதாக கட்டப்படும் வீடுகளுக்கு முதல் ஐந்து ஆண்டுகளுக்கு விதிவிலக்கு அளிக்கக் கோரி, அதற்கு வகை செய்யப்பட்டிருக்கிறது. மேலும், ஆய்வுக்குழுவின் பரிந்துரைக்கேற்ப 250 ரூபாய்க்கு மேற்பட்ட குடியிருப்பு வீடுகளுக்கு இருந்த விதிவிலக்கு ரூபாய் 400 வரை உயர்த்தப்பட்டிருக்கின்றது. ஆகவே, அதிகப்படியான வீடுகள் சட்டத்தின் கீழ் கொணரப்பட இருக்கிறது.

மேலும் நியாய வாடகை நிர்ணயிப்பதில் அவை முன் முதன்முதலில் அறிமுகம் செய்யப்பட்ட சட்டமுன்வடிவின் படி வீட்டைக்கட்டும் தேதியில் என்ன செலவாயிற்றோ அந்தச் செலவையும், வீட்டின் மனைக்கு 'மார்க்கெட் வேல்யூ' வையும் நிர்ணயித்து 'டிப்பிரிசியேஷன்' கழித்து நியாய வாடகை குடியிருப்பு வீடுகளுக்கு 9 சதவிகிதம் என்றும், மற்றக் கட்டடங்களுக்கு 12 சதவிகிதம் என்றும் நிர்ணயிக்கலாம் என்று இருந்தது.

ஆனால் கூட்டாய்வுக் குழுவில் மாண்புமிகு திரு. தங்கமணி நீங்கலாக அனைவரும் நியாயவாடகை நிர்ணயிப்பதற்கு மனுச் செய்யும் காலத்தில் உள்ள 'காஸ்ட் ஆப் கன்ஸ்டிரக்ஷன்' என்ன என்பதைக் கண்டு அதில் 'டிப்பிரிசியேஷன்' போக மீதியை அடிப்படையாகக்கொண்டு நியாயவாடகை நிர்ணயிக் கப்படவேண்டும் என்று தெரிவித்த ஒருமித்த கருத்துக்கேற்ப மசோதாவில் மாற்றம் செய்யப்பட்டிருக்கிறது.

தமிழ்நாடு 1972-ம் ஆண்டு கட்டிடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்த சட்ட முன்வடிவு (சட்டப் பேரவை சட்ட முன்வடிவு எண் 39/72) கூட்டாய்வுக்குழு திருத்தி யமைத்தவாறு

77

1973 மார்ச் 31]

[திரு. க. இராசாராம்]

இன்னும் வீட்டின் சொந்தக்காரர், வாடகை கொடுப்பவர் அனுபவித்து வரும் எந்தவிதமான வசதியையும் நீக்கவோ குறைக்கவோ கூடாது என வகை செய்யப்பட்டிருக்கிறது. இன்னும் 'மெம்பர் ஆப் தி பேமிலி; 'டெனன்ட்' என்கிற சொற்றொடர்களுக்கு விளக்கம் விரிவாக்கப்பட்டிருக்கிறது.

மேற்கூறிய திருத்தங்களோடு மேலும் சட்டத்தை நடைமுறையில் நன்கு அமுலாக்குவதற்காகச் செய்யப்பட்ட சாதாரணத் திருத்தங்களும், கூட்டாய்வுக் குழுவில் பரிசீலிக்கப்பட்டு, விவாதிக்கப்பட்டு மாறுதல் செய்யப்பட்டிருக்கின்றன.

இந்த நேரத்தில் கூட்டாய்வுக் குழுவில் கலந்து கொண்டு நல்ல கருத்துக்கள் வழங்கிய மான்முமிகு அங்கத்தினர்கள் அனைவருக்கும் என் நன்றியைக் கூறி, கூட்டாய்வுக் குழுவில் மாற்றியமைத்தபடி உள்ள இந்தச் சட்டமுன்வடிவை அனைவரும் ஏற்றுக் கொள்ளவேண்டுமென நான் வேண்டிக் கேட்டுக் கொள்கிறேன்.

THIRU N. K. PALANISAMY: Sir, I move the following amendment—

“The Tamil Nadu Buildings (Lease and Rent Control) Second Amendment Bill, 1972 (L.A. Bill No. 39 of 1972) as reported by the Joint Select Committee be recommitted to make suitable amendments in favour of tenants.”

The amendment was duly seconded.

திரு. என். கே. பழனிசாமி: கனம் உதவி சபாநாயகர் அவர்களே, இந்த மசோதா மறுபடியும் பொறுக்குக் கமிட்டிக்கும் போகவேண்டும், குடித்தனக் காரர்களுக்கு பாதுகாப்பு சரியாகவில்லை, அவர்களுக்குச் சரியானபடி பாதுகாப்பு கொடுக்க வேண்டும் என்ற அடிப்படையில் இனதத் திருத்தத்தை நான் கொடுத்திருக்கிறேன்.

இன்றையதினம் சுதந்திரமடைந்து பல வருஷங்களாகியும் நடைபாதைகளில் லட்சக்கணக்கான மக்கள் வாழ்கின்றார்கள். அதேபோல் கோடிக்கணக்கானோர் குடிசைகளில் வாழ்கின்றார்கள். அவர்களுக்கெல்லாம் வீடு கொடுப்பதென்பதுதான் சோஷல் ஜஸ்டிஸ், சோஷல் லெஜிஸ்லேஷன் என்று சொல்லப்படுவதாகும். அது தான் நியாயத்தின் அடிப்படையில் எடுக்கப்படும் சட்டங்கள் ஆகும். அதே மாதிரி வீட்டு வாடகை ஏராளமாக ஏறிக்கொண்டிருக்கின்ற

78 தமிழ்நாடு 1972-ம் ஆண்டு கட்டிடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்த சட்ட முன்வடிவு (சட்டப் பேரவை சட்ட முன்வடிவு எண் 39/72) கூட்டாய்வுக்குழு திருத்தி யமைத்தவாறு

[திரு. என். கே. பழனிசாமி]

[1973 மார்ச் 31]

இந்த நேரத்தில் குறைந்த வருமானம் உடையவர்களுக்கு நியாயமான முறையில், நியாயமான வாடகையில் வீடுகள் கிடைப்பதில்லை என்பதும் ஒரு சோஷல் ஸெலிஸ்ஸேஷனாகும். ஆகவேதான் சட்டம் மேலும் மேலும் அந்த டெனன்டஸ்களுக்கு பாதுகாப்பு கொடுப்பதற்குப் பதிலாக இன்றையதினம் வீட்டுச் சொந்தக்காரர்களுக்கு அதிகமான சலுகைகளைக் கொடுப்பதாகத்தான் இந்தச் சட்டம் அமைந்திருக்கிறது. ஆகவேதான் இதை மறுபடியும் பொறுக்குக் கமிட்டிக்கு அனுப்பி வைக்க வேண்டுமென்று திருத்தம் கொடுத்திருக்கிறேன்.

இன்றையதினம் இந்த நகரத்தில் வாழாதவர்கள் பல பேர் வெளியூர்களில் இருந்து கொண்டிருக்கிறார்கள். கட்டடங்கள் பத்து இடத்தில் அவர்களுக்கு இருக்கும். யாருக்குச் சொந்தம் என்றாலே தெரியாது. கல்கத்தாவில் இருக்கிறார்கள், டெல்லியில் இருக்கிறார்கள் இந்த வீட்டின் சொந்தக்காரர்கள் என்று தான் சொல்லத் தெரியும். இந்தமாதிரி ஏராளமானபேர்கள் கள்ளப்பணத்தை வைத்துக் கொண்டு வீடுகள் கட்டி இருக்கிறார்கள். அதிலே நல்ல நிரந்தரமான லாபம் வருகிறதென்ற காரணத்தால்தான் வீடுகள் வாடகைக்கு விடுகிறார்களே தவிர வீடு இல்லாதவர்களுக்கு வீடுகள் கிடைக்க வேண்டுமென்ற அடிப்படையில் அல்ல, அது மட்டுமல்ல. இன்றையதினம் 1 லட்சம், 1¼ லட்சம் என்று கொடுத்து வீடுகள் வாங்கி அவற்றை கொஞ்சம் ரிப்பேர் செய்து 2, 2½ லட்சத்திற்கு விற்கின்றார்கள். இது ஒரு பெரிய பிசினஸ். பெரிய வியாபாரம். அதோடு வேலை இல்லாத இன்னினியர்களுக்கு வேலை கிடைக்கவும் ஒரு வாய்ப்பாக இருக்கிறது. இதற்கு ஒரு கட்டுப்பாடு செய்து, கள்ளப்பணத்தைக் குறைத்து, அந்த டெனன்டஸ்களுக்கு பாதுகாப்பு கொடுப்பதற்குப் பதிலாக இன்றையதினம் அந்தக் கேடுகளை வளர்ப்பதற்கு பச்சை விளக்கு காட்டுவதாக இந்த மசோதா அமைந்திருக்கிறது.

அடுத்தபடியாக வேல்யுவேஷன் எப்படி இருக்கிறது? 1940 ஆம் வருஷத்தில் வாடகைக்கு வந்த நபர் அவரும் வீட்டுக்காரரும் செய்து கொண்ட ஒப்பந்தத்தின்படி அந்த வீட்டுக்கு வாடகை இருக்கிறதா என்று பார்க்க வேண்டும். 1960 ஆம் ஆண்டு சட்டத்தில் அந்தக் கட்டடமும் அந்த பரிநீந்த ஏரியாவின் மார்க்கெட் எந்த விலைக்கு இருக்கிறதோ அந்த அளவுக்கு 6 சதவீதம் ரெசிடன்ஷியலுக்கும், 9 சதவீதம் நான்-ரெசிடன்ஷியலுக்கும் விதிக்கப் பட்டது. ஆனால் இன்றையதினம் கொண்டு வந்திருக்கின்ற மசோதாவின்படி

தமிழ்நாடு 1972-ம் ஆண்டு கட்டிடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்த சட்ட முன்வடிவு (சட்டப் பேரவை சட்ட முன்வடிவு எண் 39/72) கூட்டாய்வுக்குழு திருத்தி யமைத்தவாறு 79

1973 மார்ச் 31]

[திரு. என். கே. பழனிசாமி]

பார்த்தால் மார்க்கெட் மதிப்பை அடிப்படையாகக் கொண்டு 6 சதவீதமிருந்ததை 9 சதவீதமாகவும், 9 சதவீதமிருந்ததை 12 சதவீதமாகவும் ஏற்றியிருக்கிறார்கள். அது மட்டுமல்ல. 1960 ஆம் வருஷத்திய சட்டப்படி கட்டடத்திற்குரிய பிளிந்த ஏரியாவுக்கான மார்க்கெட் மதிப்புதான் கணக்கிடப்பட்டது. இன்றையதினம் அதை ரீபிக்ஸ் பண்ணுகின்ற முறையில் இன்னும் அந்த கிரவுண்டுக்கு பாதிக்கு மார்க்கெட் மதிப்பு போட்டு, அதையும் சேர்த்து கட்டிடத்தின் மதிப்பை உயர்த்தும் அளவுக்கு இருக்கிறது. அது மட்டுமல்லாமல், டிரிபிசியேஷன் இருக்கிறது.

டிரிபிசியேஷன் முன்பு 6 சதவீதம் இப்பொழுது ஒரு சதவீதம் குறைத்திருக்கிறார்கள். ஒரு பத்து வருஷத்திற்கு முன்பு கட்டியிருந்தால் அதனுடைய மதிப்பு எவ்வளவு இப்பொழுது குறையும் என்று கேட்டால், ரூபாய் 200 தான். ஆகவே இதன் காரணமாக 100 ரூபாய் வாடகை இருந்த வீடுகளுக்கு 500, 600 என்று பல மடங்குப் பெருகிப் போகுமளவுக்கு நிலைமை மாறிவிடுகிறது. அதற்கு இந்த மசோதா வகை செய்கின்றது என்றால் இது சோஷலிச டிரெண்டுக்கே விரோதமாக இருக்கிறது. வாடகைக்காரர்களுக்குப் பாதகமாகயிருக்கிறது.

அடுத்தபடியாக, இதற்கு விலை நிர்ணயிக்கும் தன்மை விட்டி டெனன்ட்ஸ் ப்ரொட்டெக்ஷன் ஆக்டில் இருக்கிறது. அது கோர்ட்டுக்கு வருகிறது. விலை நிர்ணயிப்பது, அந்தக் கட்டடத்திற்கு வாடகை எவ்வளவு என்பது போன்றவற்றை நிர்ணயிப்பதை கோர்ட்டுக்கே விடலாம். அது மட்டுமல்ல. 1969 ஆம் வருஷம் சுப்ரீம் கோர்ட்டில், ஒரு கட்டடம் கட்டிய சமயத்தில் என்ன மதிப்பு போடப்பட்டதோ அதன் மேல் 6 சதவீதம், 9 சதவீதம் நிர்ணயிக்க வேண்டுமே தவிர அதற்கு மேல் போடக்கூடாது என்று சொல்லியிருந்தும் இந்தமாதிரி பொறுக்குக் கமிட்டி அதிகம் போட்டிருப்பது சுப்ரீம் கோர்ட்டுக்குப் போனால் மறுபடியும் செல்லாது என்றுதான் சொல்வார்கள்.

அடுத்தபடியாக, ரீபிக்ஸேஷனுக்கு ஒரு பழைய கட்டடம் வருகிறதென்றால் 1929 விருந்து 1973-க்கு கணக்கு போட்டால் 25 மடங்கு விலை ஏறியிருக்கிறது. 1949-க்கும் இன்றையதினத்திற்கும் உள்ள மதிப்பு வித்தியாசத்தைக் கணக்குப் போட்டால் 17 மடங்கு அதிகமாகியிருக்கிறது. 1960-க்கும் 1973-க்கும் கணக்குப் போட்டால் மூன்று மடங்கு அதிகமாகியிருக்கிறது. ஆகவே 1949 ஆம் ஆண்டு கட்டப்பட்ட கட்டடங்களின் மதிப்பு இன்றையதினம் 25 மடங்கு ஏறியிருக்கிறது. முன்பு ஒரு கட்டடத்திற்கு சதுர அடிக்கு இரண்டாயிரம் ரூபாய் என்றால் இப்பொழுது ஐம்பதாயிரம் ரூபாய் செலவாகிறது.

தமிழ்நாடு 1972-ம் ஆண்டு கட்டிடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்த சட்ட முன்வடிவு (சட்டப் பேரவை சட்ட முன்வடிவு எண் 39/72) கூட்டாய்வுக்குழு திருத்தி யமைத்தவாறு

[திரு. என். கே. பழனிசாமி]

[1973 மார்ச் 31]

பழைய கட்டிடங்களை மதிப்பிடும்போது ரீபிக்ஸ் பண்ணலாம் என்று சொல்லப்பட்டதால் அந்தக் கட்டிடங்களின் மதிப்பு உயர்த்தப்பட வேண்டிய நிலைமை ஏற்படுகிறது. சாதாரணமாக, சென்னை நகரத்தில் ரூபாய் 150-க்குச் குறைவாக வாடகைக்கு இடம் கிடைக்காது. சாதாரணமாக இரண்டு ரூம் இருக்க வேண்டுமென்று விரும்பினால் அந்த வாடகை கொடுக்க வேண்டும். ஆகவே இந்தப் புதிய சூழ்நிலையினால் மேலும் வாடகை உயரும் ஒரு நிலைமை ஏற்பட்டுவிடும். ஆகவே இதை ஒரு ரொம்ப மோசமான மசோதா என்று சொல்லிக் கொள்கிறேன்.

அடுத்தபடியாக இந்த சிலிங்கை 250 லிருந்து 400-க்கு உயர்த்தியிருப்பதாகச் சொன்னார்கள். இந்த சிலிங்க் அவசியம்தானா. லேண்ட் லார்டு லேண்ட் லார்டுதான். டௌன்ட் டௌன்ட்தான். அதிலே எந்தவிதமான மாற்றமும் இல்லை. இந்த சிலிங்க் தேவைஇல்லை. அதை நீக்கி விட வேண்டும்.

அடுத்தபடியாக ஒரு கட்டிடத்திற்கு அது கட்டப்பட்ட ஐந்து வருஷ காலத்திற்கு கண்ட்ரோலுக்கு வரவேண்டியதில்லை என்றிருக்கிறது. எந்த அடிப்படையில் இந்த விதி விலக்கு கொடுக்கப்படுகிறது என்று சொல்லப்படவில்லை. 1960-ஆம் ஆண்டு சட்டத்தில் புதியதாகக் கட்டப்படுகின்ற கட்டிடங்களுக்கு எல்லாம் விதி விலக்கு பூராவும் இருக்கிறது. இப்பொழுது புதியதாக நிலைமை என்ன என்பதும், அதற்குக் காரணமென்ன என்றும் குறிப்பிட்டு சொல்லப்படவில்லை. இது ஒரு நிரந்தரமான சட்டம். 1960 ஆம் ஆண்டுக்குப் பின்னால் கட்டப்பட்ட கட்டிடங்களுக்குப் பொருந்துமா, கண்ட்ரோலில் வருமா வராதா என்று சொல்லப்படவில்லை. ஐந்து வருஷமென்று அந்த அளவுக்கு விதி விலக்கு இருக்க வேண்டிய அவசியமென்ன? கட்டடம் கட்டியவுடனேயே வாடகைக்குத்தானே விடுகிறார்கள். ஐந்து வருஷத்திற்கு யாரும் வரமாட்டார்களா? இந்து விதி விலக்குக்கு அவசியமென்ன என்று தெரியவில்லை. அடுத்த படியாக குடும்பம் (பேமிலி) என்றால் கணவன், மனைவி, (ஹஸ்பண்ட், ஒய்ப், டிபெண்டண்ட்ஸ்) மற்றும் தங்கனையே நம்பியிருப்பவர்கள் என்று போடப்பட்டிருக்கிறது. இதன்படி பேமிலி-குடும்பம் என்று சொன்னால் யாரைவேண்டுமானாலும் சேர்க்கலாம், அதற்குப் பதிலாக லீகல் ஹேர்-சட்டப்படி வாரிசுகள் என்று இருக்க வேண்டும் என்று சொல்லிக் கொள்கிறேன்.

அடுத்தபடியாக, சப்-டெனன்ட் பற்றி. சாதாரணமாக குடிசைகளில் இருக்கிறவர்களுக்கு சர்க்கார் வீடு கட்டிக்கொடுக்கிறது. 10 ரூபாய் வாடகை என்று நிர்ணயிக்கிறது. அவர்கள் 10 ரூபாய் வாடகையில் வீட்டைப்பெற்றுக் கொண்டு

தமிழ்நாடு 1972-ம் ஆண்டு கட்டிடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்த சட்ட முன்வடிவு (சட்டப் பேரவை சட்ட முன்வடிவு எண் 39/72) கூட்டாய்வுக்குழு திருத்தி யமைத்தவாறு 81

1973 மார்ச் 31] [திரு. என். கே. பழனிசாமி]

அதை 30 ரூபாய்க்கு வேறு ஆட்களுக்கு வாடகைக்கு விடுகிறார்கள். அப்படி பெருவாரியானவர்கள் வீட்டை வாங்கி சப் டெனன்டுக்கு விடுகிறார்கள். அதை ஒரு வியாபாரமாக நடத்திக்கொண்டிருக்கிறார்கள். சட்டப்படி அப்படிச் செய் பக்கடாது என்று இருக்கிறது. ஆகவே, சப் டெனன்டையும் இந்த மசோதா வில் சேர்த்து, அவர்களும் லான்ட் லார்க்குளுக்கு வாடகை கொடுக்கக்கூடிய வகையில் மாற்றம் செய்யவேண்டும்.

திரு. இராம. அரங்கண்ணல்: மாண்புமிகு உறுப்பினர் அவர்கள் குடிசை மாற்று வாரியத்தில் கட்டிக்கொடுக்கின்ற வீடுகளை மற்றவர்களுக்கு வாடகைக்கு விடுகிறார்கள் என்று சொல்கிறார்கள். அப்படி ஒரு நிலை இருந்த காலம் உண்டு. ஆனால் இப்போது அப்படி இல்லை. இப்போது யாருக்கு கட்டிக்கொடுக்கப்பட்டிருக்கிறதோ, யார் லைசென்ஸ்தாரராக இருக்கிறாரோ அவர்தான் குடியிருக்க முடியும். மற்றவர்கள் யாரும் அந்த வீட்டில் குடியிருக்க முடியாது.

திரு. என். கே. பழனிசாமி: நான் அந்த மாதிரி சொல்லவில்லை. நீங்கள் அலாட் பண்ணிவிடுகிறீர்கள். ஆனால் வேறு ஆட்களுக்கு அவர்கள் சப் டெனன் டுக்கு வாடகைக்கு விடுகிறார்கள்.

மாண்புமிகு மாற்றுத் தலைவர் (திரு. நா. வீராசாமி): அப்படிச் செய்ய வில்லை என்றுதான் இப்போது அவர்கள் விளக்கம் அளித்தார்கள்.

திரு. என். கே. பழனிசாமி: 10 ரூபாய் வாடகைக்குப் பெற்று, 30 ரூபாய், 40 ரூபாய்க்கு மற்றவர்களுக்கு வாடகைக்கு விடுகிறார்கள். அதை. . .

திரு. இராம. அரங்கண்ணல்: அப்படி ஒரு காலம் இருந்தது. ஏழை எளிய மக்கள் பணத்திற்கு ஆசைப்பட்டு வீட்டுவசதி வாரியத்தின் மூலம் கட்டிக் கொடுக்கப்பட்ட வீடுகளை மற்றவர்களுக்கு வாடகைக்கு விட்டிருந்த காலம் ஒன்று இருந்தது. ஆனால் குடிசை மாற்றுவாரியம் வந்தபிறகு யார் யார் எந்தெந்த குடியிருப்புகளில் இருக்கிறார்களோ, அவர்களின் புகைப்படம் எடுக்கப்பட்டு, அந்தந்த வீட்டில் அந்தந்த புகைப்படத்தில் இருப்பவர்கள் தான் இருக்கவேண்டும் என்று நிர்ணயித்திருக்கிறோம்.

ஒவ்வொரு மாதமும் வாடகை வசூல் செய்யப் போகும்போது அந்த புகைப் படத்தில் உள்ளவர்கள் அந்த வீட்டில் இல்லாமல் இருந்தால் உடனடியாக இழுத்து மூட அதிகாரிகளுக்கு ஆணை பிறப்பிக்கப்பட்டிருக்கிறது. மாண்புமிகு

82 தமிழ்நாடு 1972-ம் ஆண்டு கட்டிடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்த சட்ட முன்வடிவு (சட்டப் பேரவை சட்ட முன்வடிவு எண் 39/72) கூட்டாய்வுக்குழு திருத்தி யமைத்தவாறு

[திரு. இராம. அரங்கண்ணல்]

[1973 மார்ச் 31]

உறுப்பினர் அவர்கள் குறிப்பிடுகின்ற குறைபாடுகள் ஏற்படாமல் இருக்க அந்த ஆணையின்படி கடுமையான நடவடிக்கை எடுக்கப்பட்டு வருகிறது. இப்போது அந்தக் குறைபாடு இல்லை என்பதைத் தெரிவித்துக் கொள்கிறேன்.

திரு. என். கே. பழனிசாமி: இது நிரந்தரமான மசோதா. சர்க்கார் கட்டடங்கள் இதில் இடம் பெறவில்லை. ஹவுசிங் போர்டு கட்டடங்களுக்கு இதில் விதிவிலக்கு கொடுக்கப்பட்டிருக்கிறது. அதற்கு என்ன காரணம் என்று தெரியவில்லை.

அதுமட்டுமல்ல. முன்னேற்றம் அடைந்து வருகின்ற இந்த நாளில் ஒருவர் அவருக்குத் தேவையான வீட்டை மட்டும்தான் கட்டிக்கொள்ள வேண்டும்; புதிதாக வீடு கட்டக்கூடாது என்ற முறையைக் கொண்டு வா வேண்டும். அப்படிச் செய்தால் வீடு இல்லாமல் இருக்கின்ற ஏராளமானவர்களின் குறை தீரும். 'கல்டிவேட்டிங் டெனன்ட்ஸ் புரொட்டக்ஷன் ஆக்ட்' பிறப்பித்ததைப்போல இங்கும் 15, 20 வருஷ காலம் ஒருவர் ஒரே வீட்டில் குடியிருந்தால் அந்த வீட்டை லான்ட் லார்டிடம் இருந்து அந்த டெனன்ட் வாங்கக்கூடிய உரிமை இருக்க வேண்டும்.

ஆகவே, இந்த அம்சங்களை எல்லாம் இந்த மசோதாவில் சேர்ப்பதைப்பற்றி பரிசீலனை செய்ய இந்த மசோதாவை மீண்டும் பொறுக்குக் குழுவிற்கு விட வேண்டுமென்று கேட்டுக்கொண்டு, என்னுடைய உரையை முடித்துக்கொள்கிறேன்.

* THIRU K. M. SUBRAMANIAM: Sir, while supporting the amendment brought by the hon. Member Thiru N. K. Palaniswamy, I wish to speak a few words. The Bill when it came out from the Government looked as if it was a partially socialistic Bill. But after seeing the recommendations of the Select Committee I am inclined to feel that the Select Committee had converted it from a Lease and Rent Control Bill into a Rent Decontrol Bill or Accommodation Decontrol Bill. That is what I am inclined to feel when it came out of the Select Committee.

Sir, the Bill-drafters in the Government had certain ideas in their mind. They said 6 per cent and 9 per cent should be the basis of return rate that should be calculated in respect of houses for fair rent fixation. But when it came out from the Select

தமிழ்நாடு 1972-ம் ஆண்டு கட்டிடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்த சட்ட முன்வடிவு (சட்டப் பேரவை சட்ட முன்வடிவு எண் 39/72) கூட்டாய்வுக்குழு
திருத்தி யமைத்தவாறு

88

1973 மார்ச் 31]

[திரு. கே. எம். சுப்பிரமணியம்]

Committee I find from 6 per cent it has been increased to 9 per cent for residential buildings and from 9 per cent to 12 per cent for non-residential buildings. This Select Committee has obviously forgotten that investment on housing is quite different from investment on other profit-yielding securities or shares or business. There is a likelihood of loss there and profit there. But here there is no likelihood of any loss. The investment on house property was always considered as an investment on Government security in those days and nobody expected more than 5 per cent return on investment on house properties. However, it is too bad to think of a return of 6 per cent or 9 per cent on investment on house property, when normally you get only $7\frac{1}{2}$ per cent even on co-operative investments and other things. I think this Bill has to go back to the Select Committee for reconsideration of one point, that is, the return or the calculation of fair rent on the basis of 9 per cent and 12 per cent instead of 6 per cent and 9 per cent.

Secondly, Sir, actually you calculate the rent on the basis of investment. Many houses in Madras city, you would find, are fetching a much lower rate of return than any other business. It has never been on the basis of return. When last time there was a revision, the revision was on the basis of a percentage increase and not on the basis of return. But now as the hon. Member Thiru N. K. Palaniswamy pointed out, suppose a house is constructed in 1921 and if you calculate the rent on the present market rate as the basis, that is on the basis of return on investment, what will be the difference in the rent? Many people who are paying a rent of Rs. 150 today or Rs. 200 today will have to pay Rs. 300 or Rs. 400 if this method is changed like this. I think the Select Committee has not gone seriously into this question at all. This is a permanent legislation. This is a legislation that is affecting the middle class more than any other class.

I think this has to be very seriously considered. I think the Ministry should take the subject seriously and see what will be the impact of this legislation on a society that is groaning under high prices today, groaning under various troubles. If the rents

தமிழ்நாடு 1972-ம் ஆண்டு கட்டிடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்த சட்ட முன்வடிவு (சட்டப் பேரவை சட்ட முன்வடிவு எண் 39/72) கூட்டாய்வுக்குழு திருத்தி யமைத்தவாறு

[திரு. கே. எம். சுப்பிரமணியம்]

[1973 மார்ச் 31]

are also to be increased on the basis of these recommendations under the excuse of fair rent, I think it is the most unfair action that the Select Committee can do, at least to Madras City.

Then, Sir, as Thiru N. K. Palaniswamy pointed out, where is the need for exemption limit. A tenant is a tenant whether he pays Rs. 20 or Rs. 400 or Rs. 4,000. The argument of the Select Committee or the argument of the Government will be that when it is a rent of Rs. 2,000, the man who can afford to pay is paying, why should he be exploited by the landlord or house-owner? But why should there be any exploitation by the landlord of a tenant who can afford to pay? What I say is, there is a lot of relationship between the controlled rent and uncontrolled rent. Suppose it is Rs. 400 there is control and if it is Rs. 401 there is no control. It is exempted. There is a lot of misreading of the situation and the result will be many exemption of houses will come up.

Now, Sir, another thing I find is, particularly in big cities the amenities provided are classified as separate from the investment made for house construction. That is, there is a house with furniture provided or with air-conditioning provided. Of course, today the law does not stipulate what will be the maximum amount allotted for amenities at least in this City, Sir. 15 per cent for residential houses and 25 per cent for non-residential houses—even this is wrong because an amenity provided to a house is a component condition of living in the house.

It is an excuse for people to avoid particularly property tax due to the Corporation. I find many people when they want to avoid property tax they just put two chairs here and two tables there, one air-conditioning plant whether working or not somewhere and claim for exemption. For the purpose of calculation of the value of the house all amenities should be included and there should not be any amenities left out.

I think there are various considerations. First is the percentage of return, then calculation of fair rent. It is all definitely wrong. The basis of calculation in respect of wealth tax is a different thing.

1973 மார்ச் 31]

[திரு. கே. எம். சுப்பிரமணி]

In the case of wealth tax the man is required to pay from his wealth. But here the tenant pays the rent. The calculation on the basis of present market value or market value at the time when they party applies for fair rent is considered to be fair rent, but that will not be fair rent at all.

எதையோ பிடிக்கப்போய் எதுவோ ஆயிற்று

It will not be a fair rent. It will be only unfair rent. I am sure the Government will also agree with me when I make this suggestion. Even all the Ruling Party Members will also agree with me when I say this. If this legislation should have any meaning, if the Government claim to be socialistic Government, I feel this Bill should definitely go back to the Committee for reconsideration of very very important points. Otherwise, it will not be a Rent Control Act. It will be a Rent Decontrol Act. It will not be a Accommodation Control Act, it will be accommodation Decontrol Act

In the society, people are suffering very much due to high price in cost of living. The percentage now fixed will affect the middle class people. The 10 per cent was fixed in 1939. Today, if the same percentage is to be adopted, people may not get space to sleep even in a verandah. Therefore, I feel this legislation is very very outmoded, reactionary and completely out of date.

* திரு. ஏ. ஆர். மாரிமுத்து: தலைவரவர்களே, இங்கே கொண்டுவரப்பட்டிருக்கின்ற இந்த மசோதாவினால் எந்த அளவிற்கு குடி போகின்றவர்களுக்குப் பாதுகாப்பாக இருக்கும் என்று யோசிக்கும்போது இது அவர்களுக்குப் பாதுகாப்பாக அமையவில்லை என்ற கருத்தினைத்தான் சொல்ல வேண்டியிருக்கின்றது. மாறாக, முதலீடு செய்து கட்டடங்களைக் கட்டி வாடகைக்கு விடும் அவர்களுடைய நலன்களைப் பாதுகாக்கும் ஒரு அம்சமாகத்தான் அமைந்திருக்கின்றது என்றுதான் நான் கருதுகிறேன். ஒரு மசோதா என்று கொண்டு வரும்போது, சமுதாயத்தில் கீழ்த் தட்டில் உள்ளவர்களுடைய நலன்களைக் கருத்தில் கொண்டுதான் மாற்றங்களைக் கொண்டுவர முன்வரவேண்டும்.

ஆனால் இந்த மசோதா முதலீடு செய்யும் வீட்டுச் சொந்தக்காரர்களுடைய நலன்களை மட்டுமே பாதுகாப்பதாக அமைந்திருக்கின்றது. அதுதான் இதில் பிரதான அம்சமாக இருக்கின்றது என்று சொல்ல வேண்டியிருக்கின்றது.

86 தமிழ்நாடு 1972-ம் ஆண்டு கட்டிடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்த சட்ட முன்வடிவு (சட்டப் பேரவை சட்ட முன்வடிவு எண் 39/72) கூட்டாய்வுக்குழு திருத்தி யமைத்தவாறு

[திரு. ஏ. ஆர். மாரிமுத்து]

[1973 மார்ச் 31]

முதலீடு செய்து ஒருவர் கட்டிடத்தைக் கட்டுகின்றார் என்றால் அவருக்கு நியாயமான வருவாய் அதன்மூலம் கிடைக்க வேண்டியதுதான். ஆனால் அவருக்கு முழுப் பாதகாப்பு அளிக்கும் முறையில் பெரும் வருவாயைத் தேடித்தரும் நிலையை நாம் உருவாக்கவிடக் கூடாது. இதைத்தான் நான் இந்த நேரத்தில் வற்புறுத்திச் சொல்ல விரும்புகிறேன்.

ஒருவர் 1940-ல் ஒரு கட்டிடத்தின்பேரிலே என்ன முதலீடு செய்திருந்தாலும் அந்த முதலீட்டின் பேரிலே அவருக்கு வருவாய் கிடைக்க வேண்டியதுதான் நியாயம். ஆனால் அந்தக் கட்டிடத்திற்கு இன்றைய மார்கெட் வேல்டு என்ன என்று அதைக் கணக்கில் எடுத்துக்கொண்டு, அதற்கு உரிய வருவாயைத் தேடித்தரும் முறையில் வாடகையை மாற்றியமைக்கத்தக்க விதத்தில் இந்த மசோதாவில் இடமேற்படுத்தியிருப்பதானது என்ன நியாயமாகும்?

உதாரணத்திற்கு எடுத்துக் கொண்டால் ஒருவர் 1940-ல் ஒரு குறிப்பிட்ட தொகையை, ரூபாய் ஐயாயிரத்தை வட்டிக்குப் போடுகிறார் என்று வைத்துக் கொள்ளுவோம். இதை 1972-ம் ஆண்டில் திரும்பிப் பெறப்போகும்போது அதன் முதல் ரூபாய் ஐயாயிரமாகத்தான் இருக்குமே தவிர, நாற்பது ஆண்டுகள் கழித்து வாங்கிக்கொள்ளுகின்றார், தொகையைப் பாங்கியில் போட்ட காலத்தில் இருந்ததற்கு இப்போது பணத்தின் மதிப்பு குறைந்து விட்டது என்று இப்போது முதலீடு அதிகப்படுத்திக் கொடுப்பார்களா? நிச்சயம் இல்லை. வட்டிதான் கிடைக்கும். அதுபோலவே ஒருவர் இருபது வருஷத்திற்கு முன்பு கொடுத்த கடனுக்காக இப்போது கோர்ட்டிக்குப் போவா ரென்றால் முன்பு ரூ. 2,000 என்று கொடுத்திருந்தால் இப்போது ரூ. 4,000 என்ற கொடுக்கும்படி உத்தரவிடுவார்களா? ஆனால் இந்த மசோதாவை எடுத்துக் கொண்டால், 1940-ம் ஆண்டில் என்ன முதலீட்டைச் செய்தாரோ அதை இன்றைய மார்கெட் மதிப்பீட்டிற்கு அதிகப்படுத்தி வாடகையை நிர்ணயிக்கலாம் என்று இருந்தால் வாடகை கொடுப்பவர்கள் நிலை என்ன என்று யோசிக்க வேண்டும். மாண்புமிகு அமைச்சர் அவர்கள் சொல்லலாம், அதற்காகத்தான் ஆண்டொன்றுக்கு ஒரு சதவிகிதம் 'டிப்ரிசியேஷன்' போட்டு இருக்கிறோம் என்று. ஒரு கட்டிடத்திற்கு ஆண்டொன்றுக்கு ஒரு சதவிகிதம் டிப்ரிசியேஷன் என்பது சரிதானா என்று யோசிக்க வேண்டும். 100 வருஷத்திற்கு ஒரு கட்டிடம் இருக்கும் என்று சொல்ல முடியாது.

தமிழ்நாடு 1972-ம் ஆண்டு கட்டிடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்த சட்ட முன்வடிவு (சட்டப் பேரவை சட்ட முன்வடிவு எண் 39/72) கூட்டாய்வுக்குழு
திருத்தி யமைத்தவாறு 87

1973 மார்ச் 31]

[திரு. ஏ. ஆர். மாரிமுத்து]

ஆக, எல்லா வகையிலும் கட்டிடச் சொந்தக்காரர்களின் நலன்களைப் பாது காக்கும் முறையில்தான் இது அமைந்திருக்கின்றது. வாடகையை 9 சதவீதத்தி லிருந்து 12 சதவீதம் வரை உயர்த்தி, டிப்ரிசியேஷன் ஒரே ஒரு சதவிகிதம் என்று போட்டு கட்டிடத்தின் மார்கெட் வேல்யுவையும் பேசிஸ் ஆக வைத்துக் கொண்டு வாடகையை நிர்ணயம் செய்வது என்றால் எந்த அளவிற்கு அந்தக் கட்டிடத்தின் வாடகை உயரும் என்பதைச் சற்று சிந்திக்க வேண்டும். மத்திய தர வர்க்கத்தைச் சேர்ந்தவர்கள், அரசு அலுவலகங்களில் பணிபுரிகின்றவர்கள் இதனால் எந்த அளவிற்குப் பாதிக்கப்படுவார்கள் என்று கூர்ந்து பார்த்தால் தான் தெரியும். இதனால் பின்னால் அரசு ஊழியர்களுடைய வாடகைப் படி யையும் அதிகரிக்க வேண்டிய சூழ்நிலை வந்தால், அரசின் பளுதானே அதிகரிக்கும் என்பதையும் இந்த நேரத்தில் நினைவுபடுத்துவது என் கடமை யென்று கருதுகிறேன். எனவே, இந்த மசோதாவினை இந்த முறையில் கொண்டு வந்திருப்பதானது மிகமிக வருந்தத்தக்க ஒன்றாகும். வேண்டுமானால் இது வரையில் கொடுத்துவரும் வாடகையில் பத்து சதவிகிதம் அதிகப்படுத்திக் கொள்ளலாம் என்று இருக்கலாம். ஆனால் கட்டிட மதிப்பீட்டை இன்றுள்ள மார்கெட் வேல்யுவிற்கு அதிகப்படுத்தி அதன் பேரில் வாடகையை நிர்ணயம் செய்வது என்பது பெருமளவிற்குப் பாதகத்தைதான் நடுத்தர சம்பளதாரர்களுக்கு ஏற்படுத்தும்.

சாதாரணமாக, கரம்பாக இருந்த ஒரு நிலத்தை, செண்டு இரண்டு ரூபாய் கூடப் போகாத ஒரு நிலத்தை அரசு எடுத்துக்கொண்டு அதை சாலை வசதி, தண்ணீர் வசதி போன்ற எல்லா வசதிகளையும் ஏற்படுத்தி, அதைக் கிரௌண்டு ரூ. 5,000 என்று விற்பனை செய்து வேறு விஷயம். ஐயாயிரம் கொடுத்து வாங்கும் அந்த நபர் அந்த நிலத்தின் அபிவிருத்திக்காக எந்தக் காரியத்தையும் செய்ய வில்லை. அரசாங்கம்தான் செய்தது. இப்படி சமுதாயம், அல்லது சமுதாயத்திற்காக அரசு ஒரு காரியத்தினைச் செய்து அதனால் விடீ ஏறினால் அதனால் ஏற்படக்கூடிய நன்மையை சமுதாயம் பகிர்ந்து கொள்ளுவதால் விடீ ஏறு கின்றதைப் பெரிதாகக் கருதவேண்டிய அவசியமில்லை. ஆனால் 40 ஆண்டு களுக்கு ஒரு சிறு தொகையில் கட்டிடத்தைக் கட்டியவர்கள் அதை இன்றைய மார்க்கெட் மதிப்பீட்டிற்குக் கொண்டுவந்து, வாடகையை நிர்ணயம் செய்து கொள்ளலாம் என்று சொல்லுவது நியாயமாகாது. ஆகவே இந்த மசோதா வினை இப்படியே நிறைவேற்றுவது பெரும் தவறை உண்டாக்கும். அரசுக்குப் பெரும் பளுவினை பின்னால் ஏற்படுத்தும், அரசு ஊழியர்களுக்கு அதிக

88 தமிழ்நாடு 1972-ம் ஆண்டு கட்டிடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்த சட்ட முன்வடிவு (சட்டப் பேரவை சட்ட முன்வடிவு எண் 39/72) கூட்டாய்வுக்குழு திருத்தி யமைத்தவாறு

[திரு. ஏ. ஆர். மாரிமுத்து]

[1973 மார்ச் 31]

வாடகைப் படியினைக் கொடுக்க வேண்டி வரும், மத்தியதர வகுப்பினர் இதனால் பெரும் பாதகமடைவார்கள் என்ற காரணத்தினால், இதை இப்படியே நிறைவேற்றுவது தவறு, இதை மறுபடியும் ஆராய வேண்டும், பின்னர் நிறைவேற்ற வேண்டும் என்று கூறி என் உரையினை முடித்துக் கொள்ளுகிறேன். வணக்கம்.

திரு. கே. டி. கே. தங்கமணி : தலைவரவர்களே, இந்த மசோதாவின் பேரிலே நான் ஏன் பேசுகிறேன் என்ற காரணத்தினை நான் முதலில் சொல்லவேண்டும். ஏன் என்றால், இந்த மசோதாவின் பொறுக்குக் குழுவில் நானும் உறுப்பினராக இருந்து, அந்தப் பொறுக்குக் குழுவின் விவாதங்களில் பூராவும் பங்கு எடுத்துக் கொண்டவன் நான். அந்தப் பொறுக்குக் குழுவில் இருந்தாலும்கூட, இந்த மசோதாவின் பேரிலே—சாதாரணமாக பொறுக்குக் குழுவின் இருந்தவர்கள் திருத்தங்களைக் கொடுப்பது கூடாது—நான் திருத்தங்களைக் கொண்டு வர வேண்டும் என்ற நோக்கத்தோடுதான் ஒரு விரிவான அளவிற்கு ஒரு 'டிஸ்செண்டிங் நோட்' கொடுத்து இருக்கின்றேன் அதில். அந்த 'டிஸ்செண்டிங் நோட்டை' அடிப்படையாக வைத்துக்கொண்டு சில அடிப்படையான விஷயங்களைப் பற்றி அரசின் கவனத்திற்குக் கொண்டு வரவேண்டும் என்ற முறையில் இதைச் சொல்ல விரும்புகிறேன். சில அடிப்படையான விஷயங்களை இந்த மாமன்றத்தின் கவனத்திற்குக் கொண்டுவர வேண்டுமென்ற என் விருப்பத்தை இங்கே நிறைவேற்ற முடியும் என்று நினைக்கிறேன்.

முதலில் இந்த மசோதா பொறுக்குக் குழுவிற்கு அனுப்பப்படுவதற்கு முன்னால் இங்கே வந்தபோது அதில் இருந்த ஆப்ஜெக்ட் அண்டு ரீசன்ஸ் என்ன என்பதைப் பார்க்கவேண்டும். அதை அப்படியே இங்கே படித்து விடுவதுகூட நல்லது என்று நினைக்கிறேன்.

'The Tamil Nadu Buildings (Lease and Rent Control) Act, 1960, came into force on the 31st September 1960 and its life was extended from time to time. The life of the Act will expire on the 30th September 1972 and legislation has been undertaken to extend the life of the Act for a further period of nine months. In November 1969, the Government constituted a Committee of officials to examine the various provisions of the Tamil Nadu Buildings (Lease and Rent Control) Act, 1960, more particularly those relating to fixation of fair rent to buildings and suggest

தமிழ்நாடு 1972-ம் ஆண்டு கட்டிடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்த சட்ட முன்வடிவு (சட்டப் பேரவை சட்ட முன்வடிவு எண் 39/72) கூட்டாய்வுக்குத் திருத்தி யமைத்தவாறு 89

1973 மார்ச் 31]

[திரு. கே. டி. கே. தங்கமணி]

suitable amendments. The Committee was also requested to examine the necessity for continuing the Act, including the provisions relating to accommodation control.

The Committee submitted its report to the Government on the 21st January 1971. The Committee suggested a number of amendments of a comprehensive nature. The amendments have been examined in detail and the Government have decided to accept most of the amendments suggested by the Committee.

The Bill seeks to give effect to the above decision. '

இதை முழுமையாக நான் வாசித்ததன் நோக்கம் 1939, 1949 காலத்தில் நமக்கு ஏற்பட்ட அனுபவங்களை எல்லாம் சேர்த்து வைத்து 1960-ம் ஆண்டிலே நாம் நிரந்தரமான சட்டத்தை நிறைவேற்றினோம். அப்படி ஒரு சட்டத்தை நிறைவேற்றிய காரணத்தினால் அதில் நமக்கு ஏற்படுகிற அனுபவத்தை ஆராய நாம் ஒரு நிபுணர் குழுவை அமைத்தோம்.

உண்மையில் அது ஒரு நிபுணர் குழுதான். ஹோம் செக்டரி இருந்தார். ரென்ட் கண்டிசனல் துறையில் இருக்கக்கூடிய ஆட்கள், பில்டிங் துறையில் இருக்கக்கூடிய ஆட்கள் ஆகிய நிபுணர்கள் இந்தக் குழுவில் இருந்தார்கள். ஜாயின்ட் செலக்ட் கமிட்டிபோல அவர்கள் மிகத் திறமையாக இதனைப் பரிசீலித்து ஒரு ரிப்போர்ட் கொடுத்தார்கள். அந்த ரிப்போர்ட்டின் அடிப்படையிலேயே ஒரு டிராப்ட் பில்லையும் கடைசியில் கொடுத்திருக்கிறார்கள். அதன் அடிப்படையில்தான் நாம் இந்த மசோதாவைக் கொண்டு வந்திருக்கிறோம். இதை கவனத்தில் வைத்துக்கொண்டு பார்க்கிறபோது—அவர்களது மசோதா எப்படி இருக்கிறது, பொறுக்குக் கமிட்டியில் நாம் தயாரித்துள்ள மசோதா எப்படி இருக்கிறது என்பதை ஆரம்பத்திலேயே சொல்லிவிடுகிறேன்.

The Report of the Committee constituted to review the Tamil Nadu Buildings (Lease and Rent Control) Act, 1960, has been completely reversed.

கருக்கமாகச் சொன்னால், அந்தக் கமிட்டியினர் தயாரித்துக் கொடுத்துள்ள டிராப்ட் பில்லுக்கும், பொறுக்குக் கமிட்டியில் இருந்து வந்துள்ள பில்லுக்கும் அடிப்படையிலேயே வேற்றுமை இருக்கிறது. உதாரணத்திற்கு வேண்டுமானால் ஒன்றே ஒன்றை எடுத்துக்காட்டுகிறேன். செலக்ட் கமிட்டி ரிப்போர்ட் 59-ஐப் பார்க்கவேண்டும். ஃபேர் ரென்ட் பிக்சேஷன் சம்பந்தமாக ஒரு கட்டிடத்

90 தமிழ்நாடு 1972-ம் ஆண்டு கட்டிடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்த சட்ட முன்வடிவு (சட்டப் பேரவை சட்ட முன்வடிவு எண் 39/72) கூட்டாய்வுக்குழு திருத்தி யமைத்தவாறு

[திரு. கே. டி. கே. தங்கமணி]

[1973 மார்ச் 31]

திற்கு அந்த நிபுணர் கமிட்டியின் டிராப்ட் ரிப்போர்ட்படி கால்குலேட் செய்தால் என்ன ரென்ட் வரும், நமது பொறுக்குக் கமிட்டி திருத்தம் செய்துள்ள இந்த மசோதாபடி, கால்குலேட் செய்தால் என்ன ரென்ட் வரும் என்று ஜாயின்ட் செக்ரடரியைக் கேட்டேன். இந்த விவரங்கள் எல்லாம் மன்றத்திற்குத் தெரிய வேண்டும், மன்றத்தின் மூலமாக மக்களுக்குத் தெரிய வேண்டும் என்பது என் ஆசை. க்ளாஸ் 6 திருத்தப்பட்டபடி, க்ளாஸ் 6 ஒரிஜனலில் உள்ளபடி எப்படி ஆகிறது என்று சொன்னால்,

‘The Joint Secretary, Home Department said that he had worked out the rent as per the present amendment. For a building constructed in 1940, with 200 square metres of plinth area, the fair rent worked out to be Rs. 362 per mensem. But as per the original definition, the fair rent would be only Rs. 116.25.’

இதற்குமேலே வேறு என்ன முரண்பாடு வேண்டும்? நிபுணர்கள் தயாரித்த மசோதாவின்படி வாடகை 116.25 வரும் என்றால் இந்த மசோதாவின்படி ரூ. 362 வாடகை ஆகிறது. மூன்று மடங்கு. நாம் சோஷலிசம் பேசுகிறோம். முதலாளித்துவம் கூட இல்லை, ஏகபோக முதலாளித்துவத்திற்குப் போகிறோமோ என்று கேட்கிறேன். இதற்கு முன்னாலேயே ஒரு அனுபவம். கடன் நிவாரணச் சட்டம் ஏழைகளுக்காக என்று கொண்டுவந்தோம். அது பொறுக்குக் கமிட்டிக்குப் போய்வந்த பிறகு லேவாதேவிக் காரர்களுக்கு பாதுகாப்பு அளிக்கிற சட்டம் போலத்தான் வந்து விட்டது. சுப்ரீம் கோர்ட் கூட சோஷலிச அடிப்படையில் அன் யேர்ன்டு இன்கம் லாண்டு லார்க்குப் போக வேண்டாம் என்று தீர்ப்புக்கொடுத்திருக்கிறார்கள். ஆனால் நாம் இங்கே இந்த மசோதாவை இப்படி நிபுணர் கமிட்டி சொன்ன கருத்துக்களை ஏற்காமல் அதற்கு நேர் முரண்பாடாகக் கொண்டுவந்திருக்கிறோம் என்றால் அதை இந்தச் சபை ஏற்றுக்கொள்ளும் என்று நினைக்கவில்லை.

இதை திரும்ப செலக்ட் கமிட்டிக்கே அனுப்ப வேண்டும் என்றால் கூட சும்மா அனுப்பிப் பயன் இல்லை. அந்த நிபுணர் கமிட்டி மசோதாவின் அடிப்படையில் இது தயாரிக்கப்பட வேண்டும் என்பதாக டைரெக்ஷன் கொடுக்க வேண்டும். அப்போதுதான் உதவியாக இருக்கும் என்று தெரிவித்துக்கொள்கிறேன்.

இன்னொரு விஷயம். ரிப்போர்ட்டில் ஒன்று சொல்லியிருக்கிறார்கள். உதாரணத்திற்குச் சொல்கிறேன். தனிப்பட்ட யாரிடத்திலும் வெறுப்பு இல்லை. கலீலி பில்டிங்காரர் அதைப் புதுப்பித்துக்கட்டப்போவதாக இருக்கிறவர்களை

தமிழ்நாடு 1972-ம் ஆண்டு கட்டிடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்த சட்ட முன்வடிவு (சட்டப் பேரவை சட்ட முன்வடிவு எண் 39/72) கூட்டாய்வுக்குழு திருத்தி யமைத்தவாறு 91

1973 மார்ச் 31]

[திரு. கே. டி., கே. தங்கமணி]

வெக்கேட் பண்ணுகிறார். மேலெழுந்தவாரியாக பத்து ஓடுகளைப் பிரித்து புதுப்பித்து விட்டதாகச் சொல்கிறார். இருந்தவர்களைக் காவி பண்ண வைக்க இந்த முறை. நாடு விடுதலை அடைந்தபோது நாங்கள் சொல்வோம், முதலாளித்துவ கொடுமைக்கு மேற்கு பாகிஸ்தான் இஸ்பகானிகள் என்போம். அதுபோன்ற நிலை. திரு. கிருஷ்ணமூர்த்திகட யார் யாருக்கு சென்னையில் எவ்வளவு வீடுகள் இருக்கின்றன என்பதுபற்றிச் சொன்னார்கள். என்னிடமும் இருக்கிறது லிஸ்ட்—முப்பது வீடு, நாற்பது வீடு என்பதாக வைத்துக்கொண்டு இந்த வீடுகளின் மூலமாகவே பெரும் அளவு சம்பாதிக்கிறார்கள். இதற்கு நாம் உதவியாக இருப்பது மிகமிக வருந்தத்தக்க விஷயம். இந்த மசோதாபற்றி நான் எல்லாம் விவரமாகவே எழுதி வைத்திருக்கிறேன்.

In order to be precise, I have written it. I made a reference to Supreme Court. There was something in the year 1966. அவர்களுக்குத் தெரியும், நான் அதைச் சொல்கிறேன்.

This Government accepted the recommendation of the Committee. I accept the amendment proposed by Government in the original Bill and oppose, with all vehemence, the Bill as drafted by the Select Committee. The Committee has torpedoed the progressive character of the Bill so completely and has acted as agents of the landlord. The principles and policies behind the two Bills are diametrically opposite.

அதனால்தான் நான் சொன்னேன்.

It will be interesting to study how the Committee came to its conclusions, its notice therefor, its sources of inspiration.

The majority of members of the Committee belonged to the Ruling Party. The Hon'ble Minister who introduced the Bill in the Assembly was the Chairman of the Committee. Nevertheless, the Committee has recommended for the promotion of the interests of the landlord which the Government Bill wanted to curtail. Probably there is no historical parallel for this double thinking, for this somersault.

வார்த்தைகளைக் கடுமையாக நான் வேண்டுமென்றேதான் போட்டிருக்கிறேன்.

It is without parallel. I have also come across Bills which have gone to Select Committees. But nowhere have I seen such reverses being made.

92 தமிழ்நாடு 1972-ம் ஆண்டு கட்டிடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்த சட்ட முன்வடிவு (சட்டப் பேரவை சட்ட முன்வடிவு எண் 39/72) கூட்டாய்வுக்குழு திருத்தி யமைத்தவாறு

[திரு. கே. டி. கே. தங்கமணி]

[1973 மார்ச் 31]

The Government had followed the pattern of thought behind the Rent Control Acts all over India and as observed by the Supreme Court.

We accepted the theory of cost of construction in 1960. After a passage of 13 years we are now called upon to accept the value as on the date of application as the basis for calculating the rent. Wayback in 1960, we accepted 6% and 9% returns, depending on the residential or non-residential character of the tenancy, as reasonable. We are now called upon to accept 9% and 12% returns. This is rank reaction. This is only to favour landlords.

இந்த இடத்திலே ஒரு சின்ன விஷயத்தை நான் இடைமறித்துச் சொல்லலாம் என்று நினைக்கிறேன். 1940-ம் வருஷத்திலே ஒரு கட்டிடம் ரூ. 30,000 என்று வைத்துக்கொள்ளுங்கள். பழையதற்கும் இதற்கும் வித்தியாசம் சொல்கிறேன். அப்படியென்றால், இன்றைக்கு அந்த கட்டிடத்தினுடைய மதிப்பு ரூ. 1 இலட்சம். நான் இடத்தை பற்றிச் சொல்ல வில்லை. இப்பொழுது அந்த ரூ. 1 இலட்சத்திலிருந்து வருஷத்திற்கு 1 சதவிகிதம் குறைக்கவேண்டுமென்று சொல்கிறார்கள். இப்பொழுது 27 வருஷம் அல்லது 33 வருஷத்திற்கு ரூ. 33,000 குறைக்கிறோம். மீதி ரூ. 67,000. இந்த ரூ. 67,000-லே ஏற்கனவே இப்படி ஏதாவது குறைந்து போகுமென்று சொல்லி, 6 சதவிகிதம் என்று இருந்ததை, இப்பொழுது 9 சதவிகிதம் என்று ஆக்குவது என்று சொன்னால், இந்த மசோதாவின் அடிப்படையிலே பார்த்தால், இன்றைக்கு இருக்கிற 'காஸ்ட் ஆப் கன்ஸ்ட்ரக்ஷன்' அதையும் கவனிக்க வேண்டி இருக்கும். இன்றைக்கு என்ன விலை இருக்குமோ அதற்குப் பிறகு 9 சதவிகிதம் போடுவது என்ற நிலைக்கு வந்திருக்கிறது, சரியா?

அடுத்தது, இடம். ரூ. 1,000 வருமானமாக இருந்தால் 10 மடங்கு. அது ரூ. 10,000 இடத்தின்பேரிலே 30 சதவிகிதம் பெறுமானம் வரக்கூடிய நிலை இருக்கிறது. நாம் நிர்ணயித்ததைவிட 3 மடங்கு இன்றைக்கு அவர்களுக்கு கிடைக்கக்கூடிய ஏற்பாடாக இருக்கிறது. இது ரொம்ப வருந்தத்தக்கதாக இருக்கிறது. காரணம் இப்படி 1940-ம் வருஷம், 1950-ம் வருஷம், 1960-ம் வருஷம் என்று காஸ்ட் ஆப் கன்ஸ்ட்ரக்ஷன் எவ்வளவு இருக்கும் என்றெல்லாம் இருக்கும்போது, சிரமப்பட்டு நம்முடைய நிபுணர்களெல்லாம் தயாரித்த அந்த ஷெட்யூலையெல்லாம் தூக்கி எறிந்தாகிவிட்டது. அதற்கு வேலை

தமிழ்நாடு 1972-ம் ஆண்டு கட்டிடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்த சட்ட முன்வடிவு (சட்டப் பேரவை சட்ட முன்வடிவு எண் 39/72) கூட்டாய்வுக்குழு திருத்தி யமைத்தவாறு

93

1973 மார்ச் 31]

[திரு. கே. டி. கே. தங்கமணி]

யில்லாமல் போய்விட்டது. இப்படி சிரமப்பட்டு தயாரித்ததை வேலையில்லாமல் போக்கக் கூடிய அளவுக்கு இது செயலுக்குக் கொண்டு வந்துள்ளது.

நான் ஒரு கணக்கு சொன்னேன், ரூ. 362 என்று.

I can imagine a worker drawing about Rs. 400 per month as salary paying a rent of Rs. 116.25 per month. What passes my comprehension is how you expect him to pay Rs. 362 per month as rent now. The landlords are all learned people. They know fully all the provisions of this Act. They will get the rent due.

சாதாரணமாக விவசாயிகளை நிலத்தைவிட்டு வெளியேற்ற முடியாது என்று சொன்னால், அந்தச் சட்டம் வந்து 4 வருஷத்திற்குப் பிறகு கூட, நிலச் சுவான் தார்கள் விவசாயிகளை வெளியேற்றிவிட, பிறகு சட்டத்தை அமல் நடத்துகிற நேரத்தில், லா அண்ட் ஆர்டர் பிராப்ளம் வரும். ஆனால், இங்கு ரூ. 116-ஆக இருந்ததை ரூ. 362 ஆக்கும்போது, இந்த அக்காமடேஷன் கண்ட்ரோல் என்ன செய்யப் போகிறதோ எனக்குத் தெரியாது. ஆக, எந்த அளவுக்கு இந்த அரசாங்க நிர்வாகத்தை சீர்குலைக்க வேண்டுமோ, அந்த அளவுக்கு சீர்குலைக்கின்ற வகையில் இது அமைந்திருக்கிறது என்பதைப் பற்றி மட்டும் நான் சொல்ல முற்படுகிறேன்.

It is against justice whether economic or social which our Constitution seeks to secure.

I need hardly state that the Bill is favouring unconscionable returns on unearned value. The owners need be assured of a return only for the money invested, by them. Letting houses is not business.

நாம் இப்பொழுது சோஷலிசத்தை நோக்கிப் போவதால், சில சோஷலிச நாடுகளிலே இருக்கக்கூடிய நடைமுறைகளைச் சொல்கிறேன். பணம் என்று சொன்னால், அது ஒரு மின்ஸ் ஆப் எக்ஸ்சேஞ் தான். ஒரு மதிப்பீடு நிர்ணயிப்பதற்காக கையிலே, பணம் ரூபாயாகக் கொடுக்க வேண்டுமென்ற பண்டமாற்று முறைக்கு அது ஒரு மின்ஸ் ஆப் எக்ஸ்சேஞ் தான்.

It is only means of exchange.

வேறல்ல. இன்றைக்கு ரூ. 1,000-ஐ வைத்துக்கொண்டு, அடுத்த மாதம் ரூ. 1,100, ரூ. 1,200 ஆவது என்றால், நம்முடைய சோஷலிச கருத்திற்கும் அதற்கும் விரோதமானது. ஆனால், நம்முடைய நாட்டில், ஒரு ஆள்

94 தமிழ்நாடு 1972-ம் ஆண்டு கட்டிடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்த சட்ட முன்வடிவு (சட்டப் பேரவை சட்ட முன்வடிவு எண் 39/72) கூட்டாய்வுக்குழு திருத்தி யமைத்தவாறு

[திரு. கே. டி. கே. தங்கமணி]

[1973 மார்ச் 31]

ரூ. 10,000 வைத்திருந்தால், 2 வருஷத்திலே இலட்சாதிபதி ஆகிவிடுவார். பிறகு, கோட்டிஸ்வரர் ஆகிவிடுவார். (குறுக்கீடு) வழி ரொம்ப இருக்கிறது. அதற்குத் தானே பப்ளிக் டெட் ரிலீப் ஆக்கைக் கொண்டு வந்தீர்கள். அதனால் சர்க்கார் சிப்பந்திகளுக்கும் எங்கள் பஞ்சாயத்து தொழிலாளிகளுக்கும் ஓரளவுக்கும் பிரயோஜனம் இல்லை. லேவாதேவிக்காரர்களுடைய pressure will be tremendous அதற்காகத்தான் fight. அதற்கு நீங்கள் யீண்டு செய்கிறீர்கள் என்பதுதான் குற்றம். அந்த லேவாதேவிக்காரர்களுடைய பிரஷருக்கு நாம் யீல்டாகி விட்டோம் என்பது என்னுடைய குற்றச்சாட்டு. அப்படியென்றால், காரியம் செய்யமுடியாது. பணத்தை வைத்துக்கொண்டு, பணத்தை மாற்றிக்கொண்டிருக்கிறார்கள்.

ஈட்டிக்காரனை கண்காணியுங்கள் என்று தங்களிடம் சொல்லலாம். இன்றைக்கு சிலபேர் இலட்சம் ரூபாய்க்கு கடன் கொடுக்கிறார்கள். நாங்கள் லிஸ்ட் கொடுக்கிறோம், நீங்கள் பிடியுங்கள். அந்த ஆள் என்ன செய்கிறான் என்றால், காசேதான் கடவுள்ப்பா என்று முன்பே சொன்னேன், அப்படியிருக்கின்றான். இதை வேடிக்கைக்காகச் சொல்லவில்லை. இதிலே உருவான நிலை இது. இதற்காக உறுதியான நடவடிக்கை எடுக்கவேண்டும். ரிவெர்ஸ் போவது சரியல்ல. இப்பொழுது நாம் ரிவெர்சிலே போகிறோம்.

அடுத்து, வீட்டைப் பொறுத்தவரையில், வீடு தங்குவதற்காகத்தானே யொழிய, வீடு வாடகை விடுவதற்கா இருக்கிறது? இன்றைக்கு வீட்டை வைத்து, 10 வீடு கட்டி விட்டால், அந்த வாடகையை வைத்து பிழைப்பது, இன்றிருக்கிற தத்துவத்திற்கு விரோதம். பணக்காரராக இருப்பது எனக்கு விரோதம் கிடையாது. ஆனால் தத்துவம். நான் கிளின் ரெகார்டு வைத்துப் பேசுகிறேன். நான் வாடகைக்கு வீடு கொடுக்கவில்லை. வாடகை வீட்டில்தான் இருக்கிறேன். அந்த நிலைமையிலே வைத்துப் பார்க்கும்போது நான் யாரையும் தனிப்பட்ட முறையிலே சொல்லவில்லை. எந்த ஒரு உறுப்பினருக்கும் 10 வீடு இருக்கிறது என்று சொன்னால், எப்படி ஓரிஜினல் பில்லை சப்போர்ட் பண்ணுவார்? இருபது வீடு இருந்தால் எப்படி சப்போர்ட் பண்ணுவார்? ஆகவே, அரசு உறுதியான நடவடிக்கை எடுக்கவேண்டுமென்று சொல்ல ஆசைப்படுகிறேன்.

திரு. செ. கந்தப்பன் : ஒரு ஒழுங்குப் பிரச்சினையை நான் கிளப்ப விரும்புகிறேன். பொதுவாக, பொறுக்குக் குழுவிலே இருக்கிற உறுப்பினர்களைப் பற்றி விமர்சிக்கக்கூடாது என்பது மாண்புமிகு தங்கமணி அவர்களுக்கு நன்றாகத்

தமிழ்நாடு 1972-ம் ஆண்டு கட்டிடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் 95
கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்த சட்ட முன்வடிவு (சட்டப்
பேரவை சட்ட முன்வடிவு எண் 39/72) கூட்டாய்வுக்குழு
திருத்தி யமைத்தவாறு

1973 மார்ச் 31]

[திரு. செ. கந்தப்பன்]

தெரிந்திருக்கவேண்டும். ஏற்கனவே சொன்னதே கொஞ்சம் அதிகப்படியாக இருக்கும் என்று கருதுகிறேன். இப்பொழுது சொல்வது, சில உறுப்பினர் 10 வீடு, 20 வீடு வைத்திருந்தால், எப்படி ஒரிஜினல் பில்லை சப்போர்ட்டு பண்ணுவார்கள் என்று சொல்கிறார். அருள்கூர்ந்து அவை தவிர்க்கப்படவேண்டும். அவர் பெயரைச் சுட்டிக்காட்டிச் சொல்லவில்லையென்று சொன்னாலும், பொறுக்குக் குழு உறுப்பினர்களைப்பற்றிச் சொல்லலாம் என்பது சரியாக இருக்காது என்று கருதுகிறேன்.

மாண்புமிகு மாற்றுத் தலைவர் (திரு. நா. விராசாமி): திரு. கந்தப்பன் அவர்கள் ஒரு ஒழுங்குப் பிரச்சினையை எழுப்பி இருக்கிறார்கள். பொறுக்குக் குழு உறுப்பினர்கள் மீது நோக்கம் கற்பிக்கக் கூடிய வகையிலே இந்த மன்றத் திலே கருத்துக்கள் தெரிவிக்கக் கூடாது என்று பலமுறை தீர்ப்புகள் வழங்கப் பட்டிருக்கின்றன. ஆகவே, பொறுக்குக் குழுவிலே இருப்பவர்கள் மீது எந்த வித நோக்கமும் கற்பிக்காமல் மாண்புமிகு தங்கமணி அவர்கள் பேசவேண்டுமென்று கேட்டுக் கொள்கிறேன்.

மாண்புமிகு திரு. க. இராசாராம்: பொறுக்குக்குழுவிலே பல முறைகள் திரு. தங்கமணி அவர்கள் பேசியிருக்கிறார்கள், கேட்டிருக்கிறார்கள். அந்தக் குழுவிலே உள்ளவர்கள், திரு. தங்கமணி உட்பட யாருக்குமே வீடுகள் இல்லை என்று அவர்களே எடுத்துச் சொல்லியிருக்கிறார்கள். அதிலே நோக்கம் கற்பிக்கத் தேவையில்லை என்பதைத் தெரிவித்துக்கொள்கிறேன்.

திரு. கே. டி. கே. தங்கமணி: நான் நோக்கம் கற்பிக்கவில்லை. இந்த மசோதா கோளாறுகவே வந்திருக்கிறது. இதிலே இருக்கக்கூடிய விஷயங்கள் எல்லாம் கோளாறுக இருப்பதாகச் சொல்வதிலே அதிலே வேண்டுமானால் கடுமையாக இருக்கலாம்.

In my dissenting note, I have said :

'While totally dissenting from the Joint Select Committee, I wish to recommend to the Legislature the following—

(a) To adopt the method of fair rent fixation as found in the Government Bill, as made out from the Government Committee Review Report, which alone provides for satisfying the interpretation and observation of the Supreme Court ;

36 தமிழ்நாடு 1972-ம் ஆண்டு கட்டிடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்த சட்ட முன்வடிவு (சட்டப் பேரவை சட்ட முன்வடிவு எண் 39/72) கூட்டாய்வுக்குழு திருத்தி யமைத்தவாறு

[திரு. கே. டி. கே. தங்கமணி]

[1973 மார்ச் 31]

(b) To provide for a ceiling of 25 per cent above or below the existing rent at the time of fair rent fixation, as found in the Acts of every State, and as observed by the Supreme Court and requested for by Chambers of Commerce and other public bodies in our State ;

அநேகமாகப் பல மாநிலங்களிலே உள்ள சட்டங்களை எங்களுக்குக் கொடுத்தார்கள். ஒவ்வொரு சட்டத்தையும் பார்த்தால், இங்கேயெல்லாம் கான்ட்ராக்ட் ரேட்டுக்கு 25 சதவிகிதம், 10 சதவிகிதத்துக்கு மேல் போகக் கூடாது என்று இருக்கிறது, அப்படியில்லாமல் இங்கே அவிழ்த்துவிட்ட மாதிரியாக, காட்டாறு மாதிரியாக இருக்கிறது. அது இருக்கக்கூடாது.

(c) To make right of tenancy heritable in both residential and non-residential buildings;

(d) to prevent eviction on the excuse of demolition of the building by providing that the condition of the building need be looked into as the main factor while ordering eviction.

(e) To grant permanency to tenants of more than 20 years' occupation as exists in other States.

ஏனென்று சொன்னால் நானே இதை அங்கேயே இளப்பினேன். அவர்கள் கூட அப்பொழுது கேட்டார்கள். நிலம் உழுபவனுக்குச் சொந்தம் என்பது மாதிரி வீட்டிலே இருக்கிறவர்களுக்கு வீடு சொந்தமா என்று கேட்டார்கள். கேரளாவிலே இருக்கிற முறையைப்பற்றியும் நான் சொல்லிவிட விரும்புகிறேன். சாதாரணமாக, குடியிருக்கிறவர்களை வெளியேற்றக்கூடாது என்று அங்கே சொல்லி இருக்கிறார்கள். வாடகை மட்டும்தான் இருக்கவேண்டும். அந்தமாதிரி நிலைமைகள் இங்கும் ஏற்படவேண்டும்.

(f) There is no need to raise percentage return on capital cost from the existing rate, namely 6 per cent and 9 per cent.

அதைத்தான் ஆரம்பத்திலேயே சொன்னேன். ஆறு சதவிகிதம், 9 சதவிகிதமாக இருந்தது 9 சதவிகிதம், 12 சதவிகிதமாக மாற்றப்பட்டிருக்கிறது. இந்த விஷயத்திலே மறுபடியும் 6 சதவிகிதம், 9 சதவிகிதமாகப் போடுவது நன்றாக இருக்கும் என்பதைத் திருப்பிச் சொல்லக் கடமைப்பட்டவனாக இருக்கிறேன்.

தமிழ்நாடு 1972-ம் ஆண்டு கட்டிடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்த சட்ட முன்வடிவு (சட்டப் பேரவை சட்ட முன்வடிவு எண் 39/72) கூட்டாய்வுக்குழு திருத்தி யமைத்தவாறு

97

1973 மார்ச் 31]

மாண்புமிகு மாற்றுத் தலைவர் (திரு. நா. விராசாமி): சீக்கிரம் முடித்து விடுங்கள். இந்த பில்லையாவது இன்றைக்கு முடித்துவிடலாம்.

திரு. கே. டி. கே. தங்கமணி: சீக்கிரம் முடித்துவிடச் சொல்கிறீர்களா, முடித்துவிடுகிறேன். இந்த பில்லைப்பற்றி அதிகமாகச் சிந்தித்துக்கொண்டு நம்முடைய கருத்தை வலியுறுத்த வேண்டுமென்ற முறையிலே டிஸ்ஸன்டிங் நோட்டிலே உள்ள சில பகுதிகளை வாசித்துவிடலாம் என்று நினைக்கிறேன், இந்த பாயின்டை தெளிவுபடுத்துவதற்காக.

'Until 1949, the rents were fixed on the prevailing Municipal valuation as on 1939. After 1949, an increase of 25 per cent on residential and 50 per cent on non-residential buildings was allowed as maximum increase, giving up the Municipal Valuation as this and the rents chased each other. In 1960 Act, enacted for the first time and Legislature accepted that returns for the landlord must be based on the investment made by him as distinguished from the market value thereof and calculated on the basis of the cost of construction, i.e., the amount actually, spent by the owner for constructing the building, minus the depreciation for the building plus the market value of the land on the date of construction and a percentage for amenities. But the executive while framing the Rules destroyed the progressive character of the enactment and provided 1961 cost as the basis. The Supreme Court rightly struck down the rules as ultra vires of the Act.'

Thereafter, the Government constituted a Review Committee of officials, etc.

The Review Committee and the Government Bill have raised the exemption limit from Rs. 250 to Rs. 400 on residential buildings with the hope of getting more premises under the Accommodation Control. It is obvious that this purpose will be defeated. Not only those houses above Rs. 250 rent now will not come under the Act, but also many with a rent below Rs. 250 will get out of the Act posing a problem for the Government servants. Such tremendous increase in rents have been solely due to re-introduction of Rule 12 of the Old Rules (with additional burdens) directly into the present Act, showing thereby

98 தமிழ்நாடு 1972-ம் ஆண்டு கட்டிடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்த சட்ட முன்வடிவு (சட்டப் பேரவை சட்ட முன்வடிவு எண் 39/72) கூட்டாய்வுக்குழு திருத்தி யமைத்தவாறு

[திரு. கே. டி. கே. தங்கமணி]

[1973 மார்ச் 31]

that 'the ghost of Rule 12 that is struck down by the Supreme Court is still haunting the minds of the present Lawmakers'.

இன்னொன்றுகூட பொறுக்குக் குழுவிலே நான் சொன்னேன். புதிதாக இப்பொழுது வந்திருக்கக்கூடிய சட்டம் இருக்கிறதே, இந்தச் சட்டத்தின் அடிப்படையிலே தான் ஏற்கனவே உள்ள பென்டிங் கேஸ்களைத் தீர்க்கவேண்டி இருக்கிறது. நான் உறுதியாகச் சொல்லிக்கொள்ள விரும்புவது என்னவென்றால் விலைவாசிகள் உயர்ந்துகொண்டே போகின்றன. கூட்டுறவு அமைச்சர் அவர்கள் சொல்வார்கள். விலைவாசி உயர்வு, விலை உயர்வு இரண்டிற்கும் வித்தியாசம் இருக்கிறது. விலைவாசிகள் உயர்வுக்கு இப்படிப்பட்ட சம்பவங்கள், சட்டங்கள் காரணமாக இருக்கின்றன. வெறும் மரமாக இருந்ததைக் கடையிலே கொண்டு வந்து வைத்தால் விலை, அதையே டேபிளாக ஆக்கி கொண்டுவந்து கடைகளிலே வைக்கும்போது விலை அதிகமாகிறது.

This is inevitable in capitalist economy. We must reduce it as far as possible

அந்த முறையிலே வாடகை அதிகமாகக்கூடிய நேரத்திலே விலைவாசிகளும் பொதுவாக அதிகமாக ஆகும். தொழிலாளர்களுக்காக விலைவாசிப் புள்ளி விவரங்கள் தயாரிக்கிறோம். அதிலே வீட்டு வாடகை இப்பொழுது மறைமுகமாக எடுத்துக்கொள்ளப்படுகிறது. எவ்வளவுதான் சம்பள உயர்வு கொடுத்தாலும் வீட்டு வாடகை ஏறுகிற அளவிற்குச் சம்பள உயர்வு இருக்காது என்ற நிலைமையில் தான் இருக்கிறோம். தனியார்களுடைய வீடுகள் 1910-ஆம் வருஷத்திலே கட்டப்பட்டிருந்தாலும், அவைகளுக்கு எல்லாம் எவ்வளவோ வசதிகள் ஏற்படப்போகின்றன.

அரசே வீடுகளைக் கட்டுவதற்கான திட்டம் வந்து, தனியார்கள் தங்களுடைய வீடுகளையோ கடைகளையோ வாடகைக்கு விடுவதை டிஸ்கரேஜ் செய்யக்கூடிய முறையிலே இந்த மசோதாவிலே பல அம்சங்கள் இருக்கின்றன, உதாரணமாக விலைகள் எப்படிக்கூடிப்போகின்றன என்பதைப் பார்க்கவேண்டுமானால், அண்ணா நகரிலே 1970 ஆம் ஆண்டிலே ஒரு கிரவுண்ட் 5,000 ரூபாயாக இருந்தது இன்றைக்கு 15,000, 20,000 ரூபாய் என்ற அளவிற்கு வந்திருக்கிறது, இந்த பேஸிஸில் ரிட்டர்ன் கொடுக்கக்கூடிய நிலையில் 3 ஆண்டுகளில் 3 மடங்கு அதிகமாகப் போய் இருக்கக்கூடிய நிலை இருக்கிறது. இதனால் விலைவாசிகள் அதிகமாகத்தான் ஆகும். நான் பொறுக்குக் குழுவிலே கூடச் சண்டை போட்டேன். அங்கேயுள்ள உறுப்பினர்களைப் புரிந்துகொண்டு

1973 மார்ச் 31] [திரு. கே. டி. கே. தங்கமணி]

தான் சண்டை போட்டேன். நான் யாரையும் தனிப்பட்ட முறையிலே சொல்லவில்லை. தத்துவம் இருக்கிறது. தனிப்பட்ட சொத்து உரிமையிலே வளர்ந்திருக்கிறோம், தனிப்பட்டவர்களின் சொத்துரிமையைப் பாதுகாப்பதற்கு முன்வரும்பொழுது ஏழைகளாக இருந்து கஷ்டப்பட்டுக்கொண்டிருக்கின்றவர்களை அதிகமாகப் பார்ப்பதும், வசதியாக உள்ளவர்களின் கஷ்டங்களைக் குறைத்துப் பார்ப்பதும் ஆன போக்கு வரவேண்டும். அந்தப் போக்கு இந்தச் சட்டத்திலே வரவில்லை என்பதுதான் என்னுடைய கருத்து.

தனியாக இந்தச் சென்னை நகரத்தில் யார் யாருக்கு எவ்வளவு வீடுகள் இருக்கின்றன என்று அமைச்சரவர்களைக் கேள்வி கேட்டால் விவரம் கொடுப்பார்கள். ஒரு கேள்வி போட்டால் விவரம் கொடுப்பார்கள். அந்தப் புள்ளிகள் பேரில் எச்சரிக்கையாக இருப்போம். அந்தப் புள்ளிகள் எப்படிச் செயல்படுகிறார்கள், எந்தக் காரியங்களைச் செய்கிறார்கள் என்று தெரியும். அவர்கள் யாரும் கமிட்டி உறுப்பினர்களிடம் வந்து இன்ஃப்ராயன்ஸ் பண்ணிவிட்டார்கள் என்று சொல்லவில்லை.

This is parliamentary term. The landlord lobby has been very active. We have yielded to landlord lobby.

இதெல்லாம் சாதாரணமாக பார்லிமெண்டில் உபயோகப்படுத்தவேண்டியது.

Tenant lobby ரொம்ப powerless ஆக இருக்கிறது. வாடகை கொடுத்து வாழக் கூடிய மக்களின் குரல் கம்மியாகப் போய்க் கொண்டிருக்கிறது, என்பதைச் சொல்வதற்குக் கடமைப்பட்டிருக்கிறேன். இதை செலக்ட் கமிட்டிக்குக் கொண்டு வந்த போது நான் வாதித்ததை மினிஸ்டர் பார்க்கலாம். ஒவ்வொரு உறுப்பினரும் அவ்வளவு பிரம்பப்பட்டு கருத்துக்களைச் சொல்லியிருக்கிறார்கள். அத்தகைய முறையில் தயாரிக்கப்பட்டிருக்கிறது. இப்போது செலக்ட் கமிட்டியினுடைய முடிவை எதிர்த்துப்பேசுவது மகிழ்ச்சிக்குரிய விஷயம் அல்ல.

செலக்ட் கமிட்டிக்கு அதிகமான அதிகாரம் இருக்கிறது என்ற கருத்திற்கு ஏற்றம் தந்து அதற்கு விட்டதன் நோக்கம், இந்த ரெவ்யூ கமிட்டியானது ஒரு டிராஃப்ட் பில் கொடுத்திருக்கிறதே, அந்த சித்தாந்தத்தில் வைத்து அவர்கள் கவனிக்க வேண்டுமென்று சொன்னார்களே, அதை அவர்கள் கவனிக்கவில்லை. சாதாரண மசோதாவாக அல்லாமல் நிரந்தர மசோதா வாக்க வேண்டுமென்று சொல்லியிருக்கிறார்கள். நாம் நிரந்தரமாக்கியிருக்கிறோம்.

100 தமிழ்நாடு 1972-ம் ஆண்டு கட்டிடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்த சட்ட முன்வடிவு (சட்டப் பேரவை சட்ட முன்வடிவு எண் 39/72) கூட்டாய்வுக்குழு திருத்தி யமைத்தவாறு

[திரு. கே. டி. கே. தங்கமணி]

[1973 மார்ச் 31]

அப்படி ஆக்கக் கூடிய காலத்தில் இன்றைக்குப் பாதிக்கப்பட்டிருக்கக் கூடிய சாதாரண வாடகைக்கு இருக்கக் கூடிய ஒருவர், சர்க்கார் ஊழியராக இருக்கலாம், அல்லது தொழிலாளராக இருக்கலாம், அல்லது தொழிலில் ஈடுபட்டவர்களாக இருக்கலாம், அவர்களுக்கு நல்லது செய்யவேண்டுமென்று சொன்னோம். ஆனால் என்ன செய்து வைத்திருக்கிறோம் என்று சொன்னால் ஒரு நிலப் பிரபுவிற்கும், வீடுகள் வைத்திருப்பவர்களுக்கும் நல்லது செய்திருக்கிறோம். அந்த வீட்டில் வாடகைக்கு இருப்பவர்களின் பிரச்சனைக்கு அப்பால் போய், வீடு வைத்திருக்கிறவர்கள் தங்கள் சொந்தக்காரர்களுக்கு வேண்டுமானால் பர்சனல் அகாமடேஷன் என்று சொல்லி ஒரு ஃபேமிலி என்று போட்டு தன்னுடைய மகனுக்கு, சம்சாரத்திற்கு வேண்டுமென்று சொன்னால், அப்படிப் பிரச்சனை ஆக்கப்பட்டது என்று சொல்லக் கூடிய சமயத்தில் அவர்களுக்கு உதவியாக அதை விரிவு படுத்தியிருக்கிறோம்.

சலுகைகள் ஜாஸ்தியாக லேண்டு லாட்டுகளுக்குத் தான் போயிருக்கிறது. இந்த பில்லினுடைய நோக்கம் தெளிவாக இல்லாமல் இருக்கலாம். இந்த ரெவ்யூ கமிட்டி செய்த சிபாரிசுகளை அப்படியே ஏற்றுக் கொள்வார்கள் என்று அர்த்தம் அல்ல. இந்தச் சிறந்த கமிட்டி உட்கார்ந்து செய்ததை அவ்வளவு லேசாகப் புறக்கணித்து விடக் கூடாது. ஆனால் செலக்ட் கமிட்டி புறக்கணித்து விட்டார்கள். ஒன்று இதை செலக்ட் கமிட்டிக்குத் திருப்பியனுப்ப வேண்டும். அதற்கு இந்த சட்ட மன்றத்திற்கு அதிகாரம் தரப்பட்டிருக்கிறது.

இந்த மசோதாவின் பேரில் ஒவ்வொரு பிரிவிற்கும் வேண்டிய திருத்தங்களைக் கொடுத்திருக்கிறோம். நாங்கள் கொடுக்காமல் இருந்தால் கூட அரசு திருத்தங்களைத் தாங்களாகவே கொண்டு வந்து இந்த மசோதாவை இந்த நோக்கத்திற்காக நிறைவேற்றக் கூடிய அளவிற்குச் செய்யவேண்டுமென்று கேட்டுக் கொண்டு, இந்த முதல் ரீடிங்கிலே என் கருத்தை இதோடு நிறுத்திக் கொள்கிறேன். பின்னால் வேறு இரண்டு பிரிவுகளில் விரிவாகப் பேசுகிறேன் என்று தெரிவித்துக்கொள்கிறேன்.

டாக்டர் எச். வி. ஹாண்டே: மதிப்பிற்குரிய தலைவரவர்களே, இந்த மசோதாவிலே பல கருத்துக்களை மதிப்பிற்குரிய தங்கமணி அவர்கள் எடுத்துச் சொன்னார்கள். என்னைப் பொறுத்த வரையிலே இந்த மசோதாவை செலக்ட் கமிட்டிக்கு அனுப்புகிற நேரத்திலேயே ஒரு குழப்பமாக இருந்தது என்று கருதுகிறேன். ஆனால் செலக்ட் கமிட்டியிலே சில யோசனைகளையெல்லாம் சொல்லித் திருத்தியதற்குப் பிறகும் அந்தக் குழப்பம் நீங்கக் கூடிய நிலைமை

தமிழ்நாடு 1972-ம் ஆண்டு கட்டிடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்த சட்ட முன்வடிவு (சட்டப் பேரவை சட்ட முன்வடிவு எண் 39/72) கூட்டாய்வுக்குழு திருத்தி யமைத்தவாறு 101

1973 மார்ச் 31]

[டாக்டர் எச். வி. ஹாண்டே]

இல்லை என்று நான் வருத்தத்தோடு சொல்கிறேன். செலக்ட் கமிட்டிக்கு அனுப்புவதற்கு முன்னதாகவே பல கட்டங்களிலே இந்த விஷயமாக, இந்த மசோதாவைக் குறித்து பல இடங்களில் பேசியிருக்கிறார்கள். பல இடங்களில் அறிக்கைகளையும் தயார் செய்திருக்கிறார்கள். உதாரணத்திற்கு இங்கு ஒரு ரிப்போர்ட் இருக்கிறது. Report of the Committee constituted to review the Tamil Nadu Buildings (Lease and Rent Control) Act, 1960.

இந்த 60-ம் ஆண்டில் ஏற்பட்டிருக்கக் கூடிய இந்த மசோதாவின் மீது பல கருத்துக்கள் எல்லாம் ஏற்கெனவே இங்கே சொல்லப்பட்டிருக்கின்றன. அப்படிச் சொல்லப்பட்ட கருத்துக்களை நடைமுறைக்குக் கொண்டுவரவில்லை என்பதுதான் என்னுடைய வருத்தம். ஏற்கெனவே இந்த மாதிரியாக இந்த 60-ம் ஆண்டு மசோதாவைச் சரியான வகையில் அமுல்படுத்தவில்லை என்றாலும் கூட அந்தக் கருத்துக்களைத் தெளிவாக ஆக்கியதற்குப் பிறகும் கூட திருத்த மசோதாவில் இந்தக் கருத்துக்கள், இந்த அம்சங்கள், இந்தப் புத்தகங்களில் இருக்கிற அம்சங்கள் இதிலே காணப்படவில்லை.

உண்மையாக இந்த மாதிரி இப்போது வந்திருக்கக்கூடிய மசோதா ஏழை எளியவர்களுக்கு, குறிப்பாக பாட்டாளி மக்களுக்கு, அவர்களே ரொம்பவும் கஷ்டமாக தொழிற்சாலைகளில் வேலை செய்துகொண்டு ஏதோ ஒரு நாளைக்கு 5, 6, 7, 10 ரூபாய் என்று ஊதியம் வாங்கக் கூடியவர்களே தவிர, அவர்களுக்கு நன்மை செய்திருக்கிறதா என்று இந்த மசோதாவைப் பார்த்தால் தெளிவாகச் சொல்கிறேன், இந்த மசோதாவின் மூலமாக லட்சக் கணக்கான பாட்டாளி மக்கள் தமிழகத்திலே எந்த விதமான பயனும் பெற முடியாத துரப்பாக்கியமான நிலைமையில் இருக்கிறார்கள் என்று அழுத்தப் திருத்தமாகச் சொல்லக் கடமைப்பட்டிருக்கிறேன். அதே நேரத்தில், இன்னொரு சின்ன கோஷ்டி இருக்கிறது. சில வீட்டு சொந்தக்காரர்களிடம் பணக்கார டெனன்ட்ஸ் இருக்கிறார்கள். அவர்கள் கொழுத்த பணக்காரர்கள்.

டாக்டர்களாக அவர்கள் இருக்கிறார்கள். அவர்கள் சில வீடுகளை வைத்துக் கொண்டு ஏராளமான பணத்தைச் சம்பாதித்துக் கொண்டிருக்கிறார்கள். பம்பாயில் இப்படி நடந்து கொண்டிருக்கிறது. என் மேல் யாரும் குற்றம் சாட்ட முடியாது. ஆனால் பம்பாயில் இப்படி நடைபெற்றுக் கொண்டு வருகிறது. பகடி சிஸ்டம் என்ற முறையில் 25 ரூபாய் வாடகை கொடுத்துக்

102 தமிழ்நாடு 1972-ம் ஆண்டு கட்டிடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்த சட்ட முன்வடிவு (சட்டப் பேரவை சட்ட முன்வடிவு எண் 39/72) கூட்டாய்வுக்குழு திருத்தி யமைத்தவாறு

[டாக்டர் எச். வி. ஹாண்டே]

[1973 மார்ச் 31]

கொண்டு 5 ஆயிரம் சம்பாதிக்கிற நிலைமை இருக்கிறது. டெனன்ட்ஸ்களாக அப்பேர்ப்பட்டவர்கள் இருக்கிறார்கள். இரண்டு சதவீதத்தினர் இப்படிப் பட்டவர்களாக இருக்கிறார்கள்.

ஆனால் பெரும்பான்மையானவர்கள் அந்த வர்க்கத்தைச் சேர்ந்தவர்களில்லை. ஆகவே இது ஏழை எளியவர்களாக இருக்கிற டெனன்ட்ஸ்களுக்கும் நன்மை செய்யவில்லை. சாதாரணமாக ஏழை எளியவர்கள் என்று சொல்லக் கூடிய ஒரு சின்ன வீட்டை வைத்துக் கொண்டிருக்கிற வீட்டுச் சொந்தக்காரர்களுக்கும் நன்மை செய்யவில்லை.

Neither it has helped poor tenants nor it has helped poor landlords.

இப்படி இரண்டு வகையில் பார்க்கிற நேரத்தில் கூட பணக்காரர்களுக்குத் தான் நல்ல வசதி இருக்கக் கூடியவர்களுக்குத் தான் இந்த மசோதா நன்மை செய்திருக்கிறது என்று சொல்வதில் எந்த விதமான கருத்து வேறுபாடு இருக்க முடியாது என்று சொல்கிறேன்.

ஒரு மசோதாவைக் கொண்டு வருகிற நேரத்தில் சில கோட்பாடுகளைக் கடைப்பிடிக்கவேண்டும். அந்தக் கோட்பாடுகள் கடைபிடிக்கப்பட்டிருக்கிறதா என்றால் இல்லை. 1960-ஆம் ஆண்டு மசோதாவிற்குப் பிறகு இந்தப் பிரச்சனையை ஹைகோர்ட்டுக்கு எடுத்துக் கொண்டு போயிருந்தார்கள். ரென்ட் கண்ட்ரோல் கோர்ட்டுக்குக் கொண்டு போயிருந்தார்கள். அங்கே பலர் முறையிட்டு இருந்தார்கள். அந்த முறையீடுகளையெல்லாம் சம்பந்தப்பட்ட இலாக்காக்களிலே கவனிக்கவில்லை. உதாரணத்திற்குச் சில எடுத்துக்காட்டுகளைச் சொல்லக் கடமைப்பட்டிருக்கிறேன். சில நேரத்தில் இந்த விஷயங்கள் கோர்ட்டுக்குப் போவது நமக்குத் தெரியும்.

இந்த ரென்ட் கண்ட்ரோல் சரியான வகையில் இல்லை என்று கேஸ் போட்டிருக்கிறவர்கள் ஏராளமாக ரென்ட் வாங்கிக் கொண்டிருக்கிறார்கள். வாடகையை குறைக்கவேண்டுமென்று கோர்ட்டுக்குச் சென்றார்கள். என்னுயிற்று. கோர்ட்டுகளில் தீர்ப்புகள் வழங்கப்பட்டன. இந்தத் தீர்ப்புகள் டெனன்ட்ஸுக்குப் பாதகமான தீர்ப்புகள். வீட்டுக்காரர்களுக்குச் சாதகமாக தீர்ப்புகள்.

1973 மார்ச் 31]

[டாக்டர் எச். வி. ஹாண்டே]

உதாரணமாக கோர்ட்டுக்குப் போனதற்குப் பிறகு என்ன தீர்ப்பு கொடுத்திருந்தார்கள். உதாரணத்திற்குச் சொல்கிறேன். வீடு ஒன்றை எடுத்துச் சொல்கிறேன். ஒரு வீடு, 3369/61, 110, அங்கப்ப நாயக்கன் தெரு. இங்கே ஒரு வீட்டிலுடைய வாடகை ஒரிஜினல் ரென்ட் 105 ரூபாய் என்று இருந்தது. ஃபேர் ரென்ட் பிக்சேஷன் செய்ததற்குப் பிறகு என்ன வாடகை என்றால் 413 ரூபாய். 19, சுங்குராம செட்டி தெரு வீட்டிற்கு ஃபேர் ரென்ட்டுக்கு முன்பு ஒரிஜினல் ரென்டு கொடுத்துக் கொண்டு வந்ததை, சப்போஸ்டு டு பி அன்ஃபேர் ரென்டு அட் தட் டைம் என்று 450 ரூபாயாக இருந்ததை சிர்திருத்தச் சட்டத்தைக் கொண்டு கோர்ட்டுக்குப் போனதற்குப் பிறகு 417 ரூபாயாக பயங்கரமாக உயர்த்திடுக்கிறது. திருவொற்றியூர் ஹை ரோடு, மெட்ராஸ், 21 எண் வீட்டிற்கு 85 ரூபாய் ஒரிஜினல் ரென்ட், இப்போது கோர்ட்டுக்குப் போனதற்குப் பிறகு 368 ரூபாய். எவ்வளவு பயங்கரமாக இருக்கிறது !

(திரு. என். கணபதி எழுந்திருந்தார்)

நான் முடித்து விடுகிறேன். நான் தெளிவாகச் சொல்லிக் கொண்டு வருகிறேன். பிறகு நீங்கள் பேசலாம். நான் பழைய வரலாற்றை டிரேஸ் பண்ணிச் சொல்வது இந்த ஆட்சி மீது குற்றம் சுமத்துவதற்காகச் சொல்கிறேன் என்று கருதக் கூடாது. திரு. கணபதி அவர்கள் சட்ட மன்றத்திற்கு வருவதற்கு முன்னதாகவே, நான் வருவதற்கு முன்னதாகவே இது ஏற்பட்டது. என்னுடைய மெய்டன் ஸ்பீச்சில் இது சம்பந்தமாகச் சொல்லிக் கொண்டு வந்தேன்.

திருமதி ஜோதி அம்மையார் அவர்கள் அமைச்சராக இருந்த நேரத்தில் பேசியிருக்கிறேன். என்ன முயற்சி எடுத்துக் கொண்டிருக்கிறோம், எந்த அளவிற்கு வெற்றி பெற்றிருக்கிறோம் என்பது பொதுமக்களுக்குத் தெரிய வேண்டுமென்பதற்காகச் சொல்கிறேன்.

உலகத்திலேயே புரட்சிகரமான மசோதாவைக் கொண்டு வந்து விட்டதைப் போல் யாரும் நினைத்துக் கொள்ள வேண்டாம். (குறுக்கிடு) அமைச்சர் அவர்கள் சாதாரண மசோதாதான் என்று கூறுகிறார்கள்.

38-பி, மவுண்ட்ரோடு—ஒரிஜினல் ரென்ட் 300 ரூபாய், இப்போது 900 ரூபாய். 278, என்.எஸ்.சி. போஸ் ரோடு, பழைய ரென்ட் 165 ரூபாய்; இப்போது ஃபேர் ரென்ட் 1,081 ரூபாய். இவ்வளவு பயங்கரமாக ஏறி இருக்கிறது.

104 தமிழ்நாடு 1972-ம் ஆண்டு கட்டிடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்த சட்ட முன்வடிவு (சட்டப் பேரவை சட்ட முன்வடிவு எண் 39/72) கட்டாய்வுக்குழு திருத்தி யமைத்தவாறு

[டாக்டர் எச். வி. ஹாண்டே]

[1973 மார்ச் 31]

விலைவாசிகளைக் கட்டுப்படுத்த வேண்டும், ஏழைகளுக்கு நன்மை செய்ய வேண்டுமென்ற நிலைமையைக் கொண்டுவர இந்த மசோதா முற்பட்டிருக்கிறதா என்று சொல்லுங்கள். திரு. கணபதி அவர்கள் அதற்குத்தான் வரவேண்டும். (குறுக்கீடு) திரு. கணபதி அவர்கள் என்னுடைய பழைய நண்பர். அவர் மனத்தில் என்ன இருக்கிறது, என்ன கிளாரிபிகேஷன் கேட்க வந்தார் என்று எனக்குத் தெரியும்.

THIRU N. GANAPATHY: The only clarification I want to seek is this. Old rents at some places situate in important localities in the City of Madras has been cited by Dr. H. V. Hande. When was that old rent fixed? For how long the tenant was enjoying the old rent? When was the new rent fixed? According to what rules it was fixed? All these things should be clarified, so that there may not be any misunderstanding.

டாக்டர் எச். வி. ஹாண்டே: ரொம்ப சந்தோஷம். அதைத்தான் சொல்ல வந்தேன். அம்மாதிரி பயங்கரமான சூழ்நிலை மாற்றியமைக்கப்பட்டதா என்றால் இல்லை. பல மாநிலங்களிலே இதுபற்றித் தெளிவாகச் சட்டத்தைக் கொண்டு வந்திருக்கிறார்கள் என்பதை மதிப்பிற்குரிய கணபதி அவர்கள் அறிவார்கள் என்றே கருதுகிறேன். வாடகையை உயர்த்த வேண்டுமென்றாலும் இவ்வளவு பர்சண்டேஜுக்கு மேல் உயர்த்த முடியாது.

பல ஆண்டுகளுக்கு முன்னால் நிர்ணயிக்கப்பட்ட வாடகையாக இருந்தாலும் அதை உயர்த்த வேண்டுமென்றால் அதற்கு ஒரு வரம்பு இல்லையா? எவ்வளவு மடங்கு வேண்டுமானாலும் உயர்த்தலாமா? மகாராஷ்டிராவில் தெளிவாகச் சட்டம் போட்டிருக்கிறார்கள். இருந்தாலும் பம்பாயில் நடப்பது வேறு வகையாக நடக்கிறது. பல மாநிலங்களில் இவ்வளவு பர்சண்டுக்கு மேல் உயர்த்தக்கூடாது என்று தெளிவாகச் சட்டம் போட்டிருக்கிறார்கள்.

The Supreme Court in Tamil Nadu Lease and Rent Control Appeal No. 2225/66, published in 1972 M.L.J. —கணபதி அவர்கள் கேட்பார்கள் என்றுதான் வைத்துக் கொண்டிருக்கிறேன். has pointed out that every State in India has put a ceiling on fixation of rent either way, while Tamil Nadu has not done it.

தமிழ்நாடு செய்யவில்லை. அதை நான் சொல்லவில்லை. சுப்ரீம் கோர்ட் சொல்லியிருக்கிறது.

தமிழ்நாடு 1972-ம் ஆண்டு கட்டிடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் 105
கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்த சட்ட முன்வடிவு (சட்டப்
பேரவை சட்ட முன்வடிவு எண் 39/72) கூட்டாய்வுக்குழு
திருத்தி யமைத்தவாறு

1978 மார்ச் 31]

மாண்புமிகு திரு. க. இராசாராம்: சுப்ரீம் கோர்ட் தமிழ்நாட்டில் செய்ய
வில்லை என்று சொன்னதாகச் சொன்னார்கள். புதிய சட்டம் இயற்றப்பட்டது
அவற்றை எல்லாம் உத்தேசித்துத்தான்.

டாக்டர் எச். வி. ஹாண்டே: திரு. கணபதி அவர்களுடைய கேள்விக்குப்
பதில் சொன்னேன்.

I am thorough with facts and figures. But I do not want to
waste the time of the House.

நான் இதற்காக 50 பக்கங்களுக்கு மேல் தாள்தாவேஜுகள் எல்லாம்
கொண்டு வந்திருக்கிறேன்.

The fair rent is fixed by the court.

ஒரு கமிட்டிக்குப் போயிருந்தேன். அதனால்தான் முன்னால் பேச
முடியவில்லை. இப்போது என்ன பாயின்ட் என்றால்—

Section 4 of the Act limited the variation permissible in the
existing rent for fixation of fair rent under the provision of
section 4 of the Act, 1960. The then Government by passing
section 4 of the Act in the form in which it did, instead of
furthering the interests of tenants by preventing exorbitant
increase in rent has as a matter of fact given its aid to landlords to
enable them to enhance rents from 400 to 1,000 per cent over
the existing rent, thus defeating the very purpose of introducing
such a legislation.

அதுதான் பாயின்ட். இதைப்பற்றிப் பல தடவை நான் சொல்லி
யிருக்கிறேன். மதிப்பிற்குரிய அம்மையார் அவர்கள் அமைச்சராக இருந்த
போதே பேசியிருக்கிறேன். நோட்டிபிகேஷன் செய்து அரசாங்கத்தின்
மூலமாக வீடுகள் கொடுக்கப்படுவது பற்றிச் சொன்னார்கள். அரசாங்கத்தின்
செல்லப் பிள்ளைகளாக இருப்பவர்களுக்குத்தான் கொஞ்சம் வசதியாகக்
கிடைக்கின்றது. எல்லோரும் செல்லப் பிள்ளைகளாக இருக்க முடியாது.
இருக்கக்கூடிய பர்சன்டேஜ் ஆப் ஹவுஸ்கம் குறைவுதான். இன்று
அக்காமடேஷன் கண்ட்ரோலுக்குப் போனால் என்ன நிலைமை? அந்த
வீடுகளை வாங்க மேலிடத்திற்குச் சென்றுதான் வாங்க வேண்டும்,
அமைச்சரிடத்தில் போய்தான் வாங்க வேண்டும். குற்றம் சாட்டவில்லை. பல
ஆண்டுகளாக இப்படி இருக்கிறது. அக்காமடேஷன் கண்ட்ரோலர் கைகட்டிக்
கொண்டுதான் இருக்கிறார். நான் ஒரு பர்டிகுலர் பர்சனைச் சொல்லவில்லை,

106 தமிழ்நாடு 1972-ம் ஆண்டு கட்டிடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்த சட்ட முன்வடிவு (சட்டப் பேரவை சட்ட முன்வடிவு எண் 39/72) கட்டாய்வுக்குழு திருத்தி யமைத்தவாறு

[டாக்டர் எச். வி. ஹாண்டே]

[1973 மார்ச் 31]

அந்த இலாகாவைச் சொல்லுகிறேன். அவர்களுக்கே தெரியும், அவர்கள் முடிவு செய்ய முடியாது.

Everything will come to Fort St. George செக்ரடேரியட்டுக்கு, அமைச்சரவைக்கு வந்து உத்தரவு போட வேண்டிய நிலைமையைப் பார்க்கிறோம்.

(மாண்புமிகு பேரவைத் துணைத் தலைவர் தலைமை)

இப்படிப்பட்ட நிலைமை இருந்தால் ஏழை எளியவர்கள் எப்படி வாழ முடியும்? அரசாங்கம் இதற்கு ஏதாவது நடவடிக்கை எடுத்துக் கொண்டிருக்கிறதா? இந்த மசோதாவை வெளும் கண்துடைப்புக்காகத்தான் கொண்டு வந்திருக்கிறார்கள். ஏதோ செய்து விட்டோம், செய்து விட்டோம் என்று சொல்லுகின்றீர்களே, ஆணித்தரமான நடவடிக்கை என்ன எடுத்திருக்கின்றீர்கள்? அரசாங்கமே ஒருவகையில் முதலாளியாக இருந்து குடக்கூலியை உயர்த்தியிருக்கிறார்கள்.

ஸ்லம் போர்டு வீடுகளுக்கு 5 ரூபாய், 10 ரூபாய் என்று வாடகை இருந்ததை 40 ரூபாயாக ஆக்கி இருக்கிறீர்கள். மற்றவர்களுக்கு வழி காட்டியாக இருக்கக்கூடிய முறையில் நீங்களே வாடகையை உயர்த்தி இருக்கிறீர்கள். ஏழை ஜனங்கள், சாதாரண ஜனங்கள் எப்படி இதைத் தாங்க முடியும்? பயங்கரமான செலவில் கட்டிக் கொண்டிருப்பதாகச் சொல்லுகிறீர்கள். நிலத்தின் விலையை எவ்வளவு பயங்கரமாக உயர்த்தி இருக்கிறீர்கள்? விலைவாசி உயர்வுக்கு மூல காரணம் நீங்கள்தானே. ஹவுசிங் போர்டு, அரசாங்கந்தானே காரணம். ஒரு கிரவுண்டுக்கு 20,000 ரூபாய் என்று விலையை நிர்ணயிக்கின்றீர்கள்.

ஒரு வேலையும் செய்யாமல் சிலர் சம்பாதித்துக் கொண்டிருக்கிறார்கள். நாங்கள் எல்லாம் நாள்தோறும் உழைத்தால்தான் சாப்பிட முடியும். ஏதோ ஒரு காலத்தில் 20 கிரவுண்டை வைத்திருந்தவன் இன்றைக்கு அறுவடை செய்கிறான். ஒரு காசு செலவு செய்யாமல் ஒரு வேலையும் செய்யாமல் இன்று அறுவடை செய்து கொண்டிருக்கிறான். அதைப் பார்த்தால் அவ்வளவு கோபம் வருகிறது எனக்கு. (சிரிப்பு) ஒவ்வொருவன் மாடாக உழைக்கிறான். இவன் உழைக்காமலே சம்பாதிக்கிறான் என்னும்போது எனக்குக் கோபம் வருகிறது. இதிலே சிரிப்பதற்கு இடமே கிடையாது.

தமிழ்நாடு 1972-ம் ஆண்டு கட்டிடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்த சட்ட முன்வடிவு (சட்டப் பேரவை சட்ட முன்வடிவு எண் 39/72) கூட்டாய்வுக்குழு திருத்தி யமைத்தவாறு 107

1973 மார்ச் 31]

மாண்புமிகு பேரவைத் துணைத் தலைவர் : நான்குடச் சிரித்தேன். உங்களுக்கு இவ்வளவு கோபம் வருகிறதே என்பதற்காகச் சிரித்தேன்.

டாக்டர் எச். வி. ஹாண்டே : திரு. ஆறுமுகம் அவர்களுக்குச் சொன்னேன். இந்தப் பயங்கரமான நிலைமையைப் பார்த்தால் கோபம் வருகிறது. சபாநாயகரை விட்டு விட்டேன். உங்களோடு சண்டை போட்டால் பேசவே முடியாது. மற்றவர்கள் சிரித்ததற்குக்குத்தான் ஆட்சேபனை சொல்லுகிறேன். சிலருக்குச் சிரிப்பாக இருக்கலாம். அழகாகிய நிலைமையில் நான் இருக்கிறேன். ஒரு பைசா செலவு இல்லாமல் இவ்வளவு லாபம்.

கடைசியில் எவ்வளவு நிலம் வேண்டுமென்று டாஸ்ட்டாய் சொல்லுகிறார். ஆறு அடி நிலம்தான் வேண்டும். சல்லிக் காசு செலவு இல்லாமல் கிடைத்த நிலத்தைக் கொஞ்சம் கூட உழைக்காமல் இன்று விற்றுக் கொண்டிருக்கிறார்கள். இந்தப் பிரச்சினையைப் பலமுறை சட்டசபையில் கிளப்பி விருக்கிறோம்.

பத்து லட்சம், 50 லட்சம் என்று கொடுப்பதுதான் இந்த விலைவாசி உயர்வுக்குக் காரணம். இந்தமாதிரி ரெண்டை உயர்த்தியதற்கு மூலக் கும்பவாளி யார்? அரசாங்கம், அமைச்சரவை, அமைச்சர், இலாகா, எல்லோரும் சேர்ந்து தமிழ்நாட்டில் பயங்கரமான அளவுக்குக் குடக்கூலியை உயர்த்தி இருக்கிறார்கள். தாங்க முடியாத அளவுக்குக் குடக்கூலி போய் கொண்டிருக்கிறது. அப்படிப்பட்ட ஒரு பயங்கரச் சூழ்நிலைக்கு மூலகாரணம் இந்த அரசாங்கம்தான்.

இந்த மசோதாவைக் கொண்டுவந்து விட்டோம் என்று நம்மையே நாம் ஏமாற்றிக்கொள்ள வேண்டாம். அல்லது அரசாங்கம் தன்னையே ஏமாற்றிக் கொள்ள வேண்டாம். இதைப் பொதுமக்களுக்கு எடுத்துக்காட்டவேண்டியது என் கடமை என்று சொல்லி என் வார்த்தைகளை முடித்துக்கொள்கிறேன். பி.பி. 1-00

திரு. என். கணபதி : பேரவைத் துணைத் தலைவர் அவர்களே, அவையில் கொண்டு வந்திருக்கிற இந்த விட்டு வாடகைக் கட்டுப்பாடு சட்டத்தை ஆதரித்து நான் ஒருசில கருத்துக்கள் சொல்ல விரும்புகிறேன்.

முதன்முதலாக இந்தச் சட்டத்தைப்பற்றிப் பேசிய மாண்புமிகு உறுப்பினர்கள் எல்லாம் இது ஏதோ குடித்தனக்காரர்களுக்குப் பெரும் துரோகத்தைச் செய்துவிட்டதைப்போலவும், விட்டுச் சொந்தக்காரர்களுக்குப் பெரும் நன்மையைச் செய்துவிட்டதைப் போலவும், இந்தக் கமிட்டியில்

108 தமிழ்நாடு 1972-ம் ஆண்டு கட்டிடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்த சட்ட முன்வடிவு (சட்டப் பேரவை சட்ட முன்வடிவு எண் 39/72) கூட்டாய்வுக்குழு திருத்தி யமைத்தவாறு

[திரு. என். கணபதி]

[1973 மார்ச் 31]

இருந்தவர்களும், இந்த அரசும் வீட்டுச் சொந்தக்காரர்களுக்கு ஒரு இன்ஸென்டீவ் அளிக்கக்கூடிய வகையில் அவர்களுக்குச் சாதகமாக இந்தச் சட்டத்தைச் செய்துவிட்டது போலவும் இங்கு தங்கள் கருத்துக்களை எடுத்துச் சொன்னார்கள். எனக்குள்ள விந்தை எல்லாம் தனக்கென்று சொந்தமாக வீடு கட்டிக்கொண்டு சென்னையில் வாழ்ந்துகொண்டிருக்கிற டாக்டர் ஹாண்டே அவர்கள் மிகத் திரிமமாக வீடு இல்லாதவர்களைப்பற்றிப் பேசியது எனக்கு மிக்க வீரதையாக இருந்தது. மிக முக்கியமாகச் சொல்லப் படுகிற நேதாஜி சுபாஷ் சந்திர போஸ் ரோடு, மெளண்ட் ரோடு, சுங்குராம செட்டி தெரு, அங்கப்பநாயக்கன் தெரு போன்ற தெருக்களை எல்லாம் எடுத்துக் காட்டி அங்கு குறைந்த வாடகைகளில் இருந்தவர்களுக்கெல்லாம் வாடகை 1960-ம் ஆண்டு சட்டம் வந்த பின்னர் அதிகமாக ஆக்கப்பட்டு விட்டது என்று எடுத்துச் சொன்னார்கள்.

ஆனால் நான் சொல்ல விரும்புவது அரசு பொதுவில் நின்று நம் செலக்ட் கமிட்டியைப் பொறுத்தவரையில் குடித்தனக்காரர்களுக்குத் திமை இழைக்காமல், வீட்டுக்காரர்களுக்கும் திமை இழைக்காமல் இரண்டுக்கும் பொதுவாக நின்று இரண்டு பேர்களுக்கும் பல நன்மைகளைச் செய்யக்கூடிய விதத்தில்தான் இந்தச் சட்டத்தைக் கொண்டுவந்திருக்கிறது. இதைச் செய்வதற்கு முன்னால் நம்முடைய அரசாங்க வழக்குறைஞர்களைப் போன்ற முக்கிய செயலாளர்களைக் கொண்ட ஒரு குழு பல்வேறு பிரச்சனைகளை ஆராய்ந்து ஒரு அறிக்கை கொடுத்தது. அந்த அறிக்கையின் அடிப்படையில் இந்தச் சட்டம் தயாரிக்கப் பட்டு நம் பொறுக்குக் குழுவின் வசம் வந்து ஒன்றிரண்டு திருத்தங்களுடன் இந்தச் சட்டம் நிறைவேற இருக்கிறது.

அவர்களின் முக்கியமான குற்றச்சாட்டு ஏதோ வாடகை அதிகமாக அரசுக் கூடிய விதத்தில் நாம் சட்டத்தை அமைத்துவிட்டதுபோல் சொல்கிறார்கள். ஆனால் நியாய உணர்வோடு இந்தச் சட்டத்தை அணுகும்போது சாதாரணமாக ஒரு வீடு அல்லது இரண்டு வீடுகளை வைத்துக்கொண்டு அதை நம்பியே வாழ்க்கை நடத்தக்கூடிய மக்கள் நம்முடைய நாட்டில் அதிக எண்ணிக்கையில் இருக்கிறார்கள். பற்பல வீடுகளைப் பல இடங்களில் வைத்துக்கொண்டு, உதாரணமாக இதையே ஒரு தொழிலாக வைத்துக்கொண்டு நடத்தி வருகிறவர்களைப் பாதுகாக்கும் வகையில் நம் சட்டம் அமையவில்லை.

ஒன்று அல்லது இரண்டு வீடுகள் வைத்துக்கொண்டு வேறு ஆதரவோ அல்லது துணைக்கு ஆளோ இல்லாத நிலையில் பல்வேறு குடும்பங்கள் வாடகை வருமானத்தை மட்டுமே நம்பி வாழும் நிலையில் உள்ளன. அவர்களுக்கு ஓரளவு

1973 மார்ச் 31]

[திரு. என். கணபதி]

நாம் பாதுகாப்பு செய்தால்தான் நாம் நியாயமானவர்களாவோம் என்ற அடிப்படையில்தான் இந்த வாடகையை உயர்த்துவதுபற்றி டீம் சட்டத்தில் தீவிரமாகப் பரிசீலனை செய்து அதில் குடித்தனக்காரர்களுக்கு தீமை இல்லாமல், அதே நேரத்தில் வீட்டுக்காரர்களுக்கும் நன்மை அதிகம் கிடைக்காத அளவிற்குச் சட்டத்தை அமைத்திருக்கிறோம்.

குடித்தனக்காரர்களுக்கு நாம் செய்திருக்கும் முக்கியமான நன்மை, 'வில்புல் டிபால்ட்' என்ற செக்ஷன் இருக்கிறது. அதைப் பொறுத்தவரையில் 'வில்புல் டிபால்ட்' என்றால் என்ன என்பது பழைய சட்டத்தில் இல்லை. நீதி மன்றங்கள் பலநேரங்களில் பல்வேறு கருத்துக்களை எடுத்து அதற்கு ஒரு வரையறுக்கப்பட்ட நிலைமையிலல்லாமல் ஒரு தீர்ப்பு வழங்கக்கூடிய நிலைமை இருந்தது. நியாயமான குடித்தனக்காரர்கள் சிலநேரங்களில் வீட்டை விட்டு வெளியேறவேண்டிய நிலைமை ஏற்பட்டது. அநியாயமான குடித்தனக்காரர்கள் சில நேரங்களில் அந்த வீட்டில் இருந்துகொண்டு வீட்டுக்காரர்களுக்குத் தொல்லை தரும் நிலைமையும் இருந்தது. அதனால் அதை மாற்றி இப்போது குடித்தனக்காரர்கள் இரண்டு மாதங்கள் நோட்டீஸ் வந்த பிறகும் வாடகை கட்டவில்லை என்றால் அது 'வில்புல் டிபால்ட்' ஆகும் என்ற திருத்தத்தைச் செய்திருக்கிறோம்.

அப்படிப்பட்ட ஒரு சூழ்நிலையில் வீட்டுவாடகை கட்டமுடியாத நிலை இருந்தால் இரண்டு மாத வாய்ப்புக் கொடுத்து அந்த வீட்டில் இருக்கும் நிலையை உருவாக்கியிருக்கிறோம். அடுத்து, வசதிகளைப்பொறுத்து, நீதிமன்றம் சென்று வழக்குப் போட்டு உடனடியாக உத்தரவு வாங்கினாலும் அதை நிறைவேற்ற ஒருவார காலம் தவணையிருக்கிறது. அந்த ஒரு வார காலத்திற்குள் வீட்டுக்காரர் நிறைவேற்றிக் கொடுக்கவில்லை என்றால் குடித்தனக்காரர் அதைச் செய்துகொண்டு அந்தப் பணத்தை வீட்டுக்காரரிடம் இருந்து வசூலித்துக் கொள்ளலாம் என்ற ஒரு புதிய பகுதி சேர்க்கப் பட்டிருக்கிறது. ஆக, இப்படிப் பல்வேறு நிலையில் இந்த அரசு ஆராய்ந்து பொதுவான முறையில், நியாயமான முறையில் இந்த மசோதாவைக் கொண்டு வந்திருக்கிறது என்று கூறி என் உரையை முடித்துக்கொள்கிறேன்.

* திரு. எம். சுரேந்திரன் : உதவி சபாநாயகர் அவர்களே, இங்கு கொண்டு வந்திருக்கிற 'டமில் நாட் பில்டிங்க்ஸ் (லீஸ் ஆன்ட் ரென்ட் கண்ட்ரோல்) செகன்ட் அமென்ட்மென்ட் பில்' சம்பந்தமாக ஒருசில கருத்துக்களை மட்டும் கூறிக்கொள்ள விரும்புகிறேன்.

110 தமிழ்நாடு 1972-ம் ஆண்டு கட்டிடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்த சட்ட முன்வடிவு (சட்டப் பேரவை சட்ட முன்வடிவு எண் 39/72) கூட்டாய்வுக்குழு திருத்தி யமைத்தவாறு

[திரு. எம். சுரேந்திரன்]

[1973 மார்ச் 31]

இந்த மசோதாவிற்குத் திருத்தங்கள் கொண்டுவரப்பட்டு, அந்தத் திருத்தங்கள் காலத்திற்கேற்ற முறையில் கொண்டுவருவதற்கான வகையில் நம்முடைய அனுகு முறை, நம் பார்வை இருக்கவேண்டும் என்பது இந்தப்பில்லில் இருந்து குறிப்பிட்டுச் சொல்லவேண்டிய அவசியம் ஏற்பட்டிருக்கிறது.

இந்த பில் வாடகைக்காரர்களுடைய நலன்களுக்காக உருவாக்கப் பட்டிருக்கிற ஒரு மசோதாவாகும். இப்படி ஏற்படுவதற்குக் காரணம் என்னவென்று பார்க்கும்போது நகரங்களில் இருக்கிற வசதிகள் எல்லாம், தொழிற்சாலைகள், போக்குவரத்து, மற்றவைகள் எல்லாம் அபிவிருத்தி அடைய அடைய நகரங்களில் மக்கள் கூடிவிடுகிறார்கள். அப்படி நகரங்களில் மக்கள் தொகை கூடும்போது அவர்களுக்கு வேண்டிய குடியிருப்பு வசதிகளையும் வாய்ப்புகளையும் உண்டாக்கித் தருவது மிக அவசியமான ஒன்றாக ஆகி அதன் காரணமாக அதுவே, ஒரு தொழிலாக ஆரம்பிக்கப்படுகிறது என்பதிலிருந்து தான் இந்தச் சட்டம் தொடங்குகிறது.

ஆகவே, நகரங்களில் உள்ள வீடுகள் ஒரு தொழிலாக இருக்கலாமா என்பது பற்றி இப்போது ஆராயப்படவேண்டிய காலகட்டத்தில் இருக்கிறோம். காரணம், நிலங்களைப் பற்றிய நம் கருத்துக்களில் பெரிய மாற்றங்கள் இப்போது ஏற்பட்டிருக்கின்றன. நில உச்சவரம்பு இவ்வளவுதான் வைத்துக் கொள்ளலாம் என்று ஒரு சட்டத்தைக் கொண்டு வந்திருக்கிறோம். நிலம் என்பது ஒரு தொழிலாக, மூலதனம்போட்டு லாபம் சம்பாதிக்கும் முறையில் ஒரு தொழிலாக அந்த முறையில் இருக்கக்கூடாது என்பது இப்போது ஒப்புக் கொள்ளப்பட்டிருக்கிறது.

நிலத்தில் அனுபவபாத்தியதை இருக்கிற குத்தகைதாரர்களுக்குக் கூட அந்த நிலத்தை வழங்கிவிடவேண்டும் என்ற எண்ணம் இப்போது ஒப்புக் கொள்ளப்பட்டிருக்கிறது. அதேபோல் அரசாங்கம் வீடுகள் கட்டித் தருவது என்பது முன்பிருந்ததைவிட இப்போது அதிகப்படியான வீடுகளைக் கட்டி விடு இல்லாதவர்களுக்கு வழங்கவேண்டுமென்ற நிலைமையை உருவாக்கியிருக்கிறது. இவற்றிலிருந்து, நம் நோக்கில், நம் பார்வையில் மாற்றம் ஏற்பட்டிருக்கிறது என்பதைத்தான் இவை எடுத்துக்காட்டுகின்றன.

இந்நிலையில் இந்தச் சட்டத்தைக் கொண்டுவரும்போது இந்தக் கண்ணோட்டத்துடன், இந்தப் பார்வையுடன் இந்தப் பிரச்சினையைப் பார்க்காமல் வேறுமாதிரி பார்க்கப்படுகிறது என்பதுதான் இந்த மசோதாவில் எனக்குச்

தமிழ்நாடு 1972-ம் ஆண்டு கட்டிடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்த சட்ட முன்வடிவு (சட்டப் பேரவை சட்ட முன்வடிவு எண் 39/72) கூட்டாய்வுக்குழு திருத்தி யமைத்தவாறு

111

1973 மார்ச் 31]

[திரு. எம். சுரேந்திரன்]

சொல்லவேண்டிய ஒரே ஒரு அம்சமாகும். ஏனெனில், இந்த மசோதாவில் சொல்லப்பட்டிருக்கிற நியாய வாடகை நிர்ணயிப்பதற்கான வழிமுறைகள் பற்றிச் சொல்லியிருக்கிற பிரச்சனையை எடுத்துக்கொண்டால் அது மிகவும் நீதியற்றது என்பதை நன்றாக உணர முடியுமென்று இங்கு பேசியவர்கள் எடுத்துக் கூறினார்கள்.

நிலம் என்றால் எப்போது வாங்கப்பட்ட நிலம்? அதற்கு எந்தச் செலவும் செய்யாமல் அதன் விலை மதிப்பிடு அதிகப்படுகிறது என்ற காரணத்தால் இன்றைய நிலையில் வைத்துக்கணக்கிட்டு அதற்கு வாடகை நிர்ணயிப்பது என்பது பழைய காலப் பழக்கவழக்கங்களில் வந்திருக்கிற சம்பிரதாயமே தவிர நவீன கால எண்ணங்களுக்கு, நவீன கால சித்தாந்தங்களுக்குப் பொருந்தியதல்ல என்பது என் முதல் ஆட்சேபனையாகும். இரண்டாவது விதிவிலக்கு. புதிய ஒரு கட்டடம் கட்டிய பிறகு ஐந்தாண்டுகள் என்று விதி விலக்கு இருக்கிறது. அதற்குக் காரணம் என்ன? அதற்கு என்ன நியாயம் சொல்லப்படுகிறது என்று பார்த்தால் அதில் ஒருவித நியாயமும் தென்பட வில்லை. ஒருவிதக் காரணமும் தென்படவில்லை.

அதோடுகூட வீட்டிற்கு வசதி செய்வதற்காக என்று இவ்வளவு பர்சென்ட் வதில் கணக்கிடலாம் என்றிருக்கிறது. வீடு என்று சொன்னால் வசிப்பதற்குத் தகுதியாக இருப்பதைத்தான் வீடு என்கிறோம். வசிப்பதற்குத் தகுதியான அம்சங்கள் உடையனவே வீடுகள். ஆகவே, வசதிகள் செய்ய என்பதற்காக 10 சதவிகிதம், 15 சதவிகிதம் என்று சேர்த்துக்கொள்ளலாம் என்றால் வீடு என்று சொல்வதற்கான வியாக்கியானத்திற்கே அது தவறாகும் என்று குறிப்பிட விரும்புகிறேன்.

அதேபோன்று, வீடு என்று சொன்னால் எல்லா 'பில்லிங்'-களுக்கும் ஒரே மாதிரியான விதிகள் பொருந்தவேண்டும். அரசாங்கம் கட்டுகிற கட்டடங் களுக்கு இந்தப் பிரச்சனையில் இடம் இல்லை என்று சொல்வது சரியல்ல. அரசாங்கக் கட்டடங்களும் இதிலே சேர்த்துக்கொள்ள வேண்டியது மிகவும் அவசியம் என்று சொல்லிக்கொள்கிறேன்.

அதேபோன்று, நகரச் சொத்துக்கள் என்று சொல்கிறபோது, நகரச் சொத்துக்களுக்கு உச்சவரம்பு கட்டவேண்டுமென்று ஒரு கருத்து, மேலோங்கி வருகிறது. இந்த அரசாங்கம் இன்றைக்கு இல்லாவிட்டாலும் நாளைக்குச் செய்தாகவேண்டும். அப்படிச் செய்தாகவேண்டுமென்ற நிலைமை இருக்கிறபோது, அந்த வீடுகளைக் கட்டி, தனிப்பட்டவர்கள் தொழிலாக அதை

112 தமிழ்நாடு 1972-ம் ஆண்டு கட்டிடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்த சட்ட முன்வடிவு (சட்டப் பேரவை சட்ட முன்வடிவு எண் 39/72) கூட்டாய்வுக்குழு திருத்தி யமைத்தவாறு

1973 மார்ச் 31]

[திரு. எம். சுரேந்திரன்]

நடத்துவதற்கு மூலதனம் போட்டு, அதன் மூலம் பணத்தைப் பெருக்கிக் கொள்ளலாம் என்ற நிலையில் அனுமதிக்கலாமா?

அப்படி ஈடுபட்டு இருக்கிறவர்களுக்கு அதிக வசதிகளை உண்டாக்கிக் கொடுக்கலாமா, அவர்களை உற்சாகப்படுத்துகிற அளவிற்குச் செய்யலாமா— இது வரையில் அவர்களை உற்சாகப்படுத்துகிற வகையில் சட்டங்கள் செய்து இருக்கலாம், இனிமேல் அப்படிச் செய்வது நியாயமா—என்பதைச் சிந்தித்துப் பார்க்கவேண்டும். அப்படியானால் நம்முடைய சர்க்காரிலே தற்போது ஏராளமாகப் பணத்தைப் போட்டு வீடுகள் கட்டவேண்டிய நிலைமைக்கு நாம் போகவேண்டுமா? அவர்களை உற்சாகப்படுத்தினால் அவர்கள் வீடுகள் கட்டிக் கொண்டேபோவார்கள். இதிலே என்ன செளகரியம் என்றால், கள்ளப் பணத்தை இதில் ஈடுபடுத்தி அந்த வீடுகள் கட்டுவதற்கு முடிகிறது.

பல கட்டடங்கள் புதிதாகத் தோன்றியிருக்கின்றன. இது அவ்வளவு பேராலும் ஒப்புக்கொள்ளக்கூடிய ஒரு விஷயமாகும். இன்னொரு வகையில் இந்த விஷயத்தைப் பார்த்தாலும், 1960-ல் பாங்கில் 1 லட்சம் ரூபாய் போட்டிருந்தால் அந்தப் பாங்கியில் இருக்கும் பணத்தின் மதிப்பு ரூ. 80,000 என்று மதிப்புக் குறைந்து விடுகிறது என்று கணக்குச் சொல்கிறார்கள். அப்படியிருக்கும்போது இதிலே போடப்பட்ட பணம் இன்னும் மதிப்பு அதிகமாகியிருக்கும் நிலையில் இருக்கிறது என்பதையும் நாம் உணர வேண்டும்.

விலைவாசியைத் தடுப்பதற்கு வேண்டிய பொறுப்பை அரசு ஏற்றுக் கொண்டிருக்கிறது. அந்தப் பொறுப்பை நிறைவேற்றுகிற வகையில் இந்தப் பிரச்சனையையும் சிந்திக்கவேண்டும். ஒரு மசோதா கொண்டு வருகிறபோது அதனுடைய விளைவுகள் எப்படி இருக்கிறது என்பதையும் பார்க்கவேண்டும். இருப்பதை மாற்றியமைப்பது சோசலிசம் ஆகிவிடாது. எல்லா அம்சங்களையும், புதுப்புது அம்சமாக, மாறிவரும் சமுதாயத்திற்கு ஏற்ப நோக்க வேண்டும். பழைய காலத்தில் சட்ட இலாகா திருத்தத்தைக்கொண்டு வந்தால் முன்னாலே சட்டம் எப்படி இருந்தது, இப்போது அது எப்படி மாற்றியமைக்கப்படுகிறது என்று சொல்வார்கள்.

இன்றைய காலகட்டத்திற்கு அது பொருந்தி வராது என்பதை இந்த நேரத்தில் அழுத்தம் திருத்தமாகச் சொல்லிக்கொள்கிறேன். இன்றைய தினத்தில் மற்ற அம்சங்கள், நம்முடைய மனோபாவங்களை, மக்களுடைய மனோபாவங்களைச் சட்ட இலாகா புரிந்து கொண்டு, ஆளும் கட்சிக்காரர்கள் சொல்கிறார்கள், எதிர்க்கட்சிக்காரர்கள் சொல்கிறார்கள் என்ற பாகுபாடு

தமிழ்நாடு 1972-ம் ஆண்டு கட்டிடங்கள் (குத்தகை வாடகை) 113
கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்த சட்ட முன்வடிவு (சட்டப்
போவை சட்ட முன்வடிவு எண் 39/72) கட்டாயவுக்குழு
திருத்தி பமைத்தவாறு

1973 மார்ச் 31]

[திரு. எம். சுரேந்திரன்]

இல்லாமல், யார் சொன்னாலும் அதில் நியாயம் இருந்தால் அதையேற்று திருத்திக் கொள்ளவேண்டுமென்று கேட்டுக்கொள்கிறேன். ஆகவே, அமைச்சர் அவர்கள் நான் சொல்லிய இந்தக் கருத்துக்களையும் எடுத்துக்கொண்டு, இந்த மசோதாவை இப்போதே நிறைவேற்றவேண்டுமென்று பிடிவாதம் பிடிக்காமல் இந்த மசோதாவைத் தள்ளி வைத்து, இதிலே செய்யவேண்டிய திருத்தங்களைச் செய்து, இன்றைய சமுதாய சூழ்நிலைக்கு அனுசரணையாக—யாருடைய தேவைகளுக்கு அனுசரணையாக இந்த அரசு இருக்கிறது என்பதைப் பிரதிபலிக்கிற வகையில் இந்தத் திருத்தத்தை நீங்கள் செய்யவேண்டுமென்று கேட்டுக்கொண்டு முடித்துக்கொள்கிறேன்.

திரு. ஆர். பொன்னப்ப நாடார்: சார், இந்த மசோதா மீது நான் என்னுடைய கருத்துக்களைச் சுருக்கமாகத் தெரிவித்துக்கொள்கிறேன்.

இந்த மசோதாவை வன்மையாக எதிர்த்துப் பல மாண்புமிகு உறுப்பினர்களும் தங்களுடைய கருத்துக்களைத் தெரிவித்தார்கள். இதிலே பல சிக்கலான பிரச்சனைகள் இருக்கின்றன என்று சொன்னால் அது மிகையாகாது. குறிப்பாக இந்த 'பேர்-ரென்ட்' எப்படி நிர்ணயிக்கலாம் என்பதில் பல சிக்கல்கள் இருக்கின்றன. அதிலும் குறிப்பாக, சிறு வீடுகளில் வசிக்கிறவர்களுக்கு வீட்டுக்காரர்களுக்குக் கஷ்டமாக இருக்கிறது. இந்தச் சட்டமானது யார் உடைமையாளர்களாக இருக்கிறார்களோ அவர்களுக்குப் பாதுகாப்பு அதிகமாக அளிக்கிறதோடல்லாமல், வாடகைக்கு இருப்பவர்களுக்குச் சரியான பாதுகாப்பு இல்லை என்ற கருத்து இருக்கிறது என்பதை வலியுறுத்த விரும்புகிறேன்.

1960-ம் ஆண்டில் நிறைவேற்றப்பட்ட சட்டத்தை இந்தச் சட்டமானது ஒரு நிலையான சட்டமாக 'பர்மனென்ட் லெஜிஸ்லேஷன்' என்ற முறையில் அமல் செய்யும் வகையில் உருவாக்கப்பட்டிருக்கிறது. ஆனால் இது எந்தத் தேதியிலிருந்து அமலுக்கு வரும் என்பதை நாம் சற்றுக் கவனிக்கவேண்டும். முன்பு இருந்த தேதியிலிருந்து வருமா, 'ரிட்ராஸ்பெக்டிவ்'-வாக இருக்குமா அல்லது 'பிராஸ்பெக்டிவ்'-வாக இருக்குமா என்ற கருத்தையெல்லாம் ஆராய்வது பொருத்தமாக இருக்கும் என்று கருதுகிறேன். இந்தச் சட்டத்திலே கூறியிருப்பது என்னவென்றால்

It shall come into force on such date the Government may by notification appoint

என்று இருக்கிறது. ஆதலால் என்றைக்கு அரசாங்கம் தேதி நிர்ணயம் செய்கிறதோ அன்றிலிருந்து வரும் என்று கூறப்பட்டிருக்கிறது.

114 தமிழ்நாடு 1973-ம் ஆண்டு கட்டிடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்த சட்ட முன்வடிவு (சட்டப் பேரவை சட்ட முன்வடிவு எண் 39/72) கட்டாயவுக்குழு திருத்தி யமைத்தவாறு

[திரு. ஆர். பொன்னப்ப நாடார்]

[1973 மார்ச் 31]

இப்போது இருக்கும் சட்டத்தில் பல சிக்கல்கள் இருக்கின்றன. உயர் நீதி மன்றத்திலும், உச்ச நீதி மன்றத்திலும் பல தடவைகள் எடுத்துக் கூறி இருக்கிறார்கள். அதே மாதிரியாக இந்த 'பேர்-ரெண்ட் பிக்ஸ்' செய்வதில் பல கஷ்டங்கள் இருக்கின்றன. இன்று இருக்கின்ற விலைவாசிகளின் அடிப்படையில் இந்த வீட்டு உடைமையாளர்களுக்கு எல்லாம் அதிக வாடகை கொடுக்கவேண்டும் என்ற வாதம் இங்கே கொடுக்கப்பட்டு வந்தது. நான் ஒன்று கூற விரும்புகிறேன். இந்த வீட்டு உடைமையாளர்களுக்கு பாத்திரம் வாதாடுவார்கள் என்று சொன்னால், குறைந்த வருவாய் உள்ள 'பிக்ஸ்ட் இன்கம் குரூப்பில்' உள்ளவர்களுக்கு எவ்வளவு கஷ்டமும் சிக்கலும் இருக்கிறது என்பதை அரசாங்கம் பரிவோடு உணரவேண்டும். இன்று பலரும் நிறைந்த வீடுகளை வைத்துக்கொண்டு, வாடகை விடுவதை ஒரு தொழிலாக வைத்துக்கொண்டிருக்கிறார்கள். பம்பாயில் பகடி முறை இருக்கிறது என்று டாக்டர் ஹாண்டே அவர்கள் சொன்னார்கள். அதே போல் ஒரு நோய் நம்முடைய சென்னை நகரத்திலும் இருக்கிறது என்பதை நாம் மறந்து விடலாகாது. ஏனென்றால் இன்று பலரும் நூற்றுக்கணக்கான வீடுகளுக்கு உடைமையாளர்களாக இருக்கிறார்கள். என்ன திட்டத்தின் அடிப்படையில் வைத்து இருக்கிறார்கள். இப்படி அதிகமாக வைத்திருப்பதால் வீட்டில் வசிக்கிறவர்களுக்கு இருக்கும் கஷ்டத்தையும் நாம் அனுதாப பூர்வமாக அணுகவேண்டுமென்று இந்த நேரத்தில் கூட்டிக்காட்ட விரும்புகிறேன்.

நிலத்திற்கு உச்சவரம்பு என்று கொண்டு வந்திருக்கிறபோது, கட்டிடங்களும் இத்தனை தான் வைத்துக்கொள்ளலாம் ஒரு குடும்பத்திற்கு என்று உச்சவரம்பு கொண்டிருவது பொருத்தமாக இருக்கும் என்று கருதுகிறேன். ஏனென்றால், பல முனிசிபாலிட்டிகளிலும், பல நகராட்சிகளிலும், மாநகராட்சிகளிலும், பல செல்வந்தர்கள் அதிகமாகக் கட்டடங்களை வைத்து அதன் மூலம் நிறையப் பணம் சம்பாதிக்கிறார்கள். அவர்களுக்குச் சுகாதார வசதி கூடச் செய்து கொடுக்காமல் அவர்களிடமிருந்து அதிகமாக வாடகை பெற்றுக்கொண்டு இருக்கிறார்கள். இந்த அவல நிலையை அகற்றுவதற்குத் தான் ஒரு 'ஸ்டாசுடரி டெனன்ஸி கிரியேட்' செய்வதற்கு உண்டாக்கப் பட்டது என்றால், இந்த நிலைமை என்ன என்பதை விளக்க வேண்டும். இந்த ஆய்வுரையைப் படித்துப் பார்க்கும்போது அதிலே பல கஷ்டங்கள் இருக்கின்றன. எப்படி இதில் 'பேர் ரெண்ட்' நிர்ணயம் செய்வது என்பதைப் பற்றி 'ஷெட்யூல் 2, செக்ஷன் 4-ல்' நமக்குத் தந்திருக்கும் ஆய்வுரையின் 35-வது பக்கத்தில் சில விவரங்களைத் தந்து இருக்கிறார்கள். ஒரு பர்சன்ட், 1 1/2 பர்சன்ட், 2 பர்சன்ட், 4 பர்சன்ட் என்று சொல்லி, ரிசிடென்சியல்

1973 மார்ச் 31] [திரு. ஆர். பொன்னப்ப நாடார்]

என்றால், 14 பர்சன்ட் 'நான்-ரிசிடென்சியல்' என்றால் இன்னும் அதிகமான சதவிகிதம் என்ற முறையில் எடுத்துக்கூறியிருக்கிறார்கள். ஆனால் உண்மையில் தாம் பார்க்க வேண்டும். இந்த 'ரிசிடென்சியல் பில்டிங்கை'-ப் பொறுத்த வரையில் அந்த வீடுகளுக்கு 'பேர் ரென்ட்' நிர்ணயிக்கப்பட்டிருக்கிறது என்று சொன்னால் அது கடினமாக இருக்கும். இது சாதாரண எளிய மக்களை அதிகமாகப் பாதிக்கும் என்ற கருத்தைக் கூற விரும்புகிறேன். ஆகவே, இதைப் புனர் பரிசீலனை செய்யவேண்டுமென்று மாண்புமிகு அமைச்சர் அவர்களைக் கேட்டுக்கொள்கிறேன். இல்லாவிட்டால் இது பயங்கரமான சூழ்நிலையை உருவாக்கும்.

உடைமையாளர்களுக்குப் பாதுகாப்பாக இருக்கக்கூடாது. வாடகைக்கு இருப்பவர்களுக்குப் பாதுகாப்பாக இருக்க வேண்டும். டாக்டர் ஹாண்டே இந்த வாடகை உயர்த்துவது பற்றிக் குறிப்பிட்டார்கள். ஏன் அரசாங்கம் தனிப்பட்ட முதலாளி மாதிரி இருக்க வேண்டும், தேவையில்லை. நாமெல்லாம் சமதர்மத்தில் நம்பிக்கை வைத்திருப்பவர்கள். அதிலும் குறிப்பாக திராவிட முன்னேற்றக்கழகம் விஞ்ஞான சோசலிசத்தைத் தீவிரமாக அமல்படுத்துகிறோம் என்று சொல்கிற நேரத்தில் அரசாங்கத்திற்குச் சொந்தமான அந்த வீடுகளுக்குக்கூட இப்படி வாடகையை உயர்த்திக்கொண்டே போனால், படிப் படியாக உயர்ந்துகொண்டேயிருக்கிறது என்று சொன்னால், ஏழைகள்பால் எவ்வளவு பற்றும் பாசமும் இந்த அரசுக்கு இருக்கிறது என்பதை நாமே நினைத்துப் பார்க்க வேண்டுமென்று கட்டிக்காட்ட விரும்புகிறேன்.

அடுத்தபடியாக, இன்னொரு விஷயத்தை நான் கூறவேண்டுமென்று விரும்புகிறேன். இதன் 59-ஆம் பக்கத்திலுள்ள விவரங்களைப் பற்றி எல்லாம் மாண்புமிகு உறுப்பினர் தங்கமணி அவர்கள் எடுத்துச் சொன்னார்கள். அதிலே தந்திருக்கின்ற புள்ளி விவரங்களைப் பார்த்தால், அவைகள் எவ்வளவு பாதகமாகவிருக்கின்றன, எவ்வளவு பயங்கரமாக இருக்கின்றன என்பது விளங்கும். இதிலே ப்ரின்சுட் ஏரியாவையும் கொடுத்து, முன்பிருந்த வாடகையையும், அதாவது 1940-வருந்த வாடகையையும் கொடுத்து, இப்பொழுதுள்ள வாடகையையும் கொடுத்திருக்கிறார்கள். மூன்று மடங்குக்கு மேல் ஏற்றியிருக்கிறார்கள் என்றால் இவ்வளவு உயர்வில் வாடகை கொடுப்பதற்கு எபிஸிட்டி 10 பே இருக்கிறதா என்று சிந்திக்க வேண்டும். இதே மாதிரி வில்புல் டிபால்ட் பற்றி எடுத்துக் கூறினார்கள். இரண்டு மாத நோட்டீஸ் கொடுத்தால் போதுமென்ற கருத்தைச் சொன்னார்கள்.

116 தமிழ்நாடு 1972-ம் ஆண்டு கட்டிடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்த சட்ட முன்வடிவு (சட்டப் பேரவை சட்ட முன்வடிவு எண் 39/72) கூட்டாய்வுக்குழு திருத்தி யமைத்தவாறு

[திரு. ஆர். பொன்னப்ப நாடார்]

[1973 மார்ச் 31]

ஆனால் நோட்டீஸ் எந்த முறையில் அமையவேண்டுமென்று டிரான்ஸ்பர் ஆப் பிராப்பர்டி ஆக்ட் 106-ஆவது செக்ஷனில் கூறப்பட்டிருக்கிறது. அந்த நோட்டீஸ் எப்படி இருக்க வேண்டுமென்று உச்ச நீதிமன்றத்தில் கருத்துக்கள், தீர்ப்புகள் வழங்கப்பட்டிருக்கின்றன. ஸ்டேசுடரி டெனன்ஸியை டெர்மினேட் செய்ய 106-ஆவது பிரிவின்படி சரியான நோட்டீஸ் இருக்க வேண்டுமென்று உச்ச நீதிமன்றம் பலதடவை வலியுறுத்திச் சொல்லியிருக்கிறது. அதன் அடிப்படையில் நமது சென்னை உயர்நீதிமன்றமும் ஏற்றுக் கொண்டிருக்கிறதென்று சுட்டிக்காட்ட விரும்புகிறேன். அந்தச் சட்டத்தில் நோட்டீஸ் கொடுப்பதில் இரண்டு மாதம் என்றிருக்கிறது. ஒரு மாதம் என்ற கருத்தும் இருக்கிறது. நான் ஒரு வேளை நினைக்கிறேன். இது ஒரு ஸ்டேசுடரி டெனன்ஸியாக இருக்கின்ற காரணத்தால் அதாவது ஒரு சாதாரணமாகச் சட்டமாக இருக்கின்ற காரணத்தால், நோ ரைட் ஓவர் தி ஜெனரல் லா என்று நினைக்கிறேன். அந்தத் தீர்ப்புக்கும் இதற்கும் முரண்பாடு இருக்கிறதா, அல்லது சாதாரண சட்டத்திற்கு முரண்பாடு இருக்கிறதா என்று கவனிக்க வேண்டும். அடுத்தபடியாக, இந்த டிபால்டைப் பற்றி நாம் சற்றுப் பரிவோடு இருக்க வேண்டும். எப்படி ஏழை விவசாயிகளுக்கு இந்த அரசாங்கம் பரிவு காட்டி வருகிறதோ அதே மாதிரி இந்த வாடகைக்காரர்களுக்கும் சற்றுப் பரிவு காட்ட வேண்டுமென்பதைச் சுட்டிக் காட்ட விரும்புகிறேன்.

நான் நினைக்கிறேன், இந்தச் சட்டத்தை நிரந்தரமாக்குவதன் காரணமாக நாம் என்ன நன்மைகளைச் செய்ய வேண்டுமென்று நினைத்தோமோ அவைகளுக்கு மாறாக விளைவுகள் இருப்பதையும், விரோதமாக இருப்பதையும் நாம் பார்க்கிறோம். இதை நான் வலியுறுத்திச் சுட்டிக்காட்ட விரும்புகிறேன். இன்னும் இதைப்பற்றி விரிவாக இந்த மன்றத்தில் எடுத்துக் கூற வேண்டிய அவசியமில்லை என்று கருதுகிறேன். இதிலே வேறு சில பிரச்சினைகளும் இருக்கின்றன. இந்த ரெண்ட் கண்ட்ரோல் சட்டப்படி சிவில் புரொசீஜர் கோடு முழுமையாகப் பயன்பட முடியாத நிலைமை இன்னும் இருந்துகொண்டு வருகிறது.

ஏனென்றால் ஒரு ரெஸ்டிரிக்டட் அப்ளிகேஷன்தான் இருக்கிறது. இப்பொழுது இது ஒரு சம்மரி என்குயரி மாதிரித்தான் நடக்கிறதே தவிர ஒரு சிவில் சூட் என்ற முறையில் நடக்கிறதா என்றால் இல்லை என்று தான் வழக்கறிஞர் என்ற முறையில் நான் சுட்டிக் காட்ட விரும்புகிறேன். இதிலே ரிவிஷன் உண்டு என்று போட்டு இருக்கிறார்கள். ரிவிஷனில் செல்கின்ற

தமிழ்நாடு 1972-ம் ஆண்டு கட்டிடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் 117
கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்த சட்ட முன்வடிவு (சட்டப்
பேரவை சட்ட முன்வடிவு எண் 39/72) கூட்டாய்வுக்குழு
திருத்தி யமைத்தவாறு

1973 மார்ச் 31] [திரு. ஆர். பொன்னப்ப நாடார்]

நேரத்தில் எவ்வளவு சட்ட சிக்கல் இருக்கும் என்பதை உணர்ந்து கொள்ள வேண்டும். சாதாரணமாக பேக்ட்ஸ் என்றால் அதற்கு செல்வதில்லை. லீகாலிட்டி, புரொப்ரைட்டி என்ற ஒரு மாதிரி ரெஸ்ட்ரிக்டட் நிலைமையில் தான் இந்தச் சட்டப் பிரச்சினை எல்லாம் காணப்படுகிறது. ஆகையினால் இந்த மாதிரியான கஷ்டங்கள் இன்னும் இருக்கின்றன. இவைகளை எல்லாம் அலசி ஆராய்ந்து பார்க்கின்றபோது இது மேலும் கஷ்டமான ஒரு சட்டமாகத்தான் தெரிகிறது.

குறிப்பாக இந்த பேர் ரெண்ட் பிக்ஸ்ஸேஷன் முறை அக்கிரமமாகவும், அநீதியாகவும் பொதுமக்களையும், ஏழைகளையும் பாதிக்கின்றதாக இருக்கிறது என்று கூறி இதை வன்மையாக எதிர்க்கின்றேன் என்று தெரிவித்து முடித்துக் கொள்கிறேன்.

மாண்புமிகு திரு. க. இராசாராம்: பேரவைத் துணைத் தலைவரவர்களே, இன்றையதினம் இந்த விவாதத்தில் பல்வேறுபட்ட உறுப்பினர் பெருமக்கள் பலதரப்பட்ட கருத்துக்களை எடுத்துச் சொல்லியிருக்கிறார்கள்.

என்னைப் பொறுத்த வரையில் நான் உள்ளபடியே ஒரு புதிய சிந்தனையில், ஒரு புதிய எண்ணத்தில்தான் நிற்க வேண்டியவனாக இருக்கிறேன். செலக்ட் கமிட்டியில் பலர் இருந்தார்கள். ஒரு முறையல்ல, இரு முறையல்ல, ஒரு நாள் அல்ல, இரண்டு நாட்களல்ல, செலக்ட் கமிட்டியிலிருந்த உறுப்பினர் பெருமக்கள் எத்தனை நாட்களுக்கு விரும்பினார்களோ அத்தனை நாட்களுக்கு அந்த செலக்ட் கமிட்டி நடந்திருக்கிறது. ஒவ்வொரு கட்சியின் சார்பிலும் அவரவர்களுடைய எண்ணங்களை அடிக்கடி எடுத்துச் சொல்லியிருக்கிறார்கள். வாதப் பிரதிவாதங்களை இங்கு பேசுகின்ற சட்ட மன்ற உறுப்பினர்கள் மட்டுமல்ல, சட்ட மன்ற மேலவை உறுப்பினர்களும் தங்கள் கருத்துக்களை எடுத்துச் சொல்லி பலவிதமான ஒத்துழைப்புகளை அந்த செலக்ட் கமிட்டிக்குத் தந்தார்கள்.

அப்படியெல்லாம் தந்த பிறகும் மீண்டும் நான் இங்கே ஒரு புதுமையைப் பார்க்கின்றேன். ஏனென்றால் எல்லா உறுப்பினர்களும் புது உணர்ச்சி பெற வேண்டும், புதிய சிந்தனை செய்ய வேண்டும், புதிய நியாயம் வழங்கப்பட வேண்டும் என்று பலவற்றைச் சொல்லிக்கொண்டே போனார்கள். ஆகவே புதிய மாதிரியாகப் பேச வேண்டுமென்று எதிர்க்கட்சித் தலைவரவர்களும் முடிவு செய்து விட்டாரோ என்னமோ தெரியவில்லை.

118 தமிழ்நாடு 1972-ம் ஆண்டு கட்டிடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்த சட்ட முன்வடிவு (சட்டப் பேரவை சட்ட முன்வடிவு எண் 39/72) கூட்டாய்வுக்குழு திருத்தி யமைத்தவாறு

[1973 மார்ச் 31]

திரு. கே. டி. கே. தங்கமணி ஒருவர்தான் அந்தக் குழுவில் ஒரு டிஸன்டிங் நோட் தந்தவர். அவரைத் தவிர வேறு யாரும் தரவில்லை. இப்பொழுது கொண்டுவரப்பட்டுள்ள மசோதா நியாய வாடகைக் கட்டுப்பாடு மசோதாவே தவிர மலிவு வாடகைக் கட்டுப்பாடு மசோதா அல்ல. நியாயத்திற்கும் மலிவுக்கும் எவ்வளவோ வேறுபாடு இருக்கிறது. நியாயத்தின் அடிப்படையில்தான் ஒரு காரியத்தைச் செய்கின்றோம். மலிவுக்காகச் செய்வது என்பது வேறு. இந்தக் காரியத்தில் இந்த அரசு எவ்வளவோ செய்ய முயற்சித்து வருகிறதென்று மாண்புமிகு முதலமைச்சர் அவர்கள் வலியுறுத்திக் கூறியிருக்கிறார். அந்த வகையில் பல நடவடிக்கைகளும் எடுத்து இருக்கிறோம். டாக்டர் ஹாண்டே அவர்கள் கம்யூனிஸ்ட் கட்சித் தலைவர் திரு. கே. டி. கே. தங்கமணி எப்படிப் பேசினாரோ அதே முறையில் பேசினார். அவரோ சோஷலிசப் பாணியில் பேசினார். ராஜாஜி அவர்கள் உயிரோடு இல்லையே என்று கருதிக் கொண்டிருந்தேன். சுதந்திராக் கட்சியினுடைய புதிய சிந்தனை இன்றையதினம் வெளிப்பட்டது.

டாக்டர் எச். வி. ஹாண்டே: தலைவரவர்களே, நான் எப்பொழுதுமே இப்படித்தான் பேசிக்கொண்டு வருகிறேன்.

MR. DEPUTY SPEAKER: Please address the Chair.

டாக்டர் எச். வி. ஹாண்டே: துணைத் தலைவரவர்களே, என்னுடைய அரசியல் வாழ்க்கை ஆரம்பத்திலிருந்து, இந்த அவையில் நான் ஆற்றிய maiden ஸ்பீச்சிலிருந்து இன்று வரையில் இந்த மாதிரியாகத் தான் பேசி வருகிறேன். இனியும் அப்படித்தான் பேசுவேன் என்று தெரிவித்துக் கொள்கிறேன்.

மாண்புமிகு திரு. க. இராசாராம்: ஆகவே, இந்த மசோதாவை நல்ல முறையில் மறுபடியும் பரிசீலிக்க வேண்டுமென்று சொன்னார்கள். மாண்புமிகு முதலமைச்சர் அவர்கள் இதிலே மிகுந்த அக்கறை காட்டி ஏழைகளுக்கு மலிவாக வீடுகள் கட்டிக் கொடுக்க வேண்டும் என்று சொன்னார்கள்.

உங்களை எல்லாம் மீண்டும் கடற்கரைப் பக்கம் அழைத்துச் செல்ல வேண்டுமென்று நினைக்கிறேன். இந்தியாவிலேயே எங்குமில்லாத அளவுக்குத் தமிழ் நாட்டில் செய்யப்பட்டிருக்கிறது. ஆனால் அது சென்னையில் மட்டுமல்ல. சேலம், கோவை, கடலூர், திருநெல்வேலி ஆகிய நகரங்களிலும் குடிசைகளில் வாழ்கின்ற மக்களை, அவர்களுக்கு எந்தவிதமான கட்டுப்பாடும் விதிக்காமல்,

தமிழ்நாடு 1972-ம் ஆண்டு கட்டிடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் 119
கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்த சட்ட முன்வடிவு (சட்டப்
போவை சட்ட முன்வடிவு எண் 39/72) கட்டாயவுக்குழு
திருத்தி யமைத்தவாறு

1973 மார்ச் 31]

[திரு. க. இராசாராம்]

குடிசை மாற்று வாரியத்தின் மூலமாக வீடுகளைக் கட்டிக் கொடுத்து, ரூ. 50 வாடகை பெறுமானமுள்ள வீடுகளை பதினைந்து ரூபாய்க்கு மலிவான வாடகைக்குக் கொடுத்திருக்கிறோம். ஆகையினால் இந்தச் சட்டத்தினால் எந்த ஒரு ஏழையும் பாதிக்கப்படப் போவதில்லை. வேறு எந்த மாநிலத்திலும் இதைப் பார்க்க முடியாது. இவ்வளவு சிறப்பாகச் செய்திருக்கின்ற ஒரு மாநில அரசு தமிழக அரசுதான்.

திரு. பழனிச்சாமி அவர்கள் இந்த மசோதா மீண்டும் பொறுக்குக் குழுவிற்கு அனுப்பப்பட்ட வேண்டுமென்று சொல்லியிருக்கிறார். வீட்டுச் சொந்தக்காரர்களுக்கே சலுகைகள் கிடைக்கின்றன என்றும் எடுத்துச் சொல்லியிருக்கிறார். அவர்கள் வீடுகளைக் கட்டுவதே லாபம் சம்பாதிப்பதற்கே என்றும் சொல்லியிருக்கிறார். அவருடைய தலைவர் தங்கமணி அவர்கள் வீடு கட்டுவதே குடியிருப்பதற்குத் தானே, வாடகைக்கு விடுவதற்குத் தானே என்று கேட்டார். நான் ஒரு பயணக் கட்டுரையைப் படித்தேன். ரஷ்ய நாட்டில் எப்படி இருக்கிறது என்று பார்த்த நேரத்தில் அங்கு ஒரு குடும்பத்தில் 5 பேர் இருந்தால் ஐந்து பேர் இருப்பதற்கான வீடு, மூன்று பேர் இருந்தால் அவர்களுக்கேற்ற வகையில் வீடு, ஒருவர்தான் இருந்தால் அவருக்கு மட்டும் போதுமான அளவுக்கு வீடு என்று இருந்தது. இங்கே அப்படி இல்லை. கம்ப்யூனிஸ்ட் கட்சி ஏற்றுக் கொண்டுள்ள சித்தாந்தத்தின்படி அங்கு கூட எல்லோருக்கும் வீடு இல்லை. அவர் அடிக்கடி ரஷ்யாவுக்குச் சென்றிருப்பார். நான் போனதில்லை. குருச்சேவ் பேசிய பேச்சு நினைவுக்கு வருகிறது. புத்த பீதி ஒன்றுமட்டும் இல்லாமல் இருந்திருந்தால் 'நான்' ரஷ்யாவில் இருக்கின்ற ஒவ்வொரு குடி மகனுக்கும் ஒரு வீடு கொடுத்திருப்பேன். இது குருச்சேவ் சொன்னது. இன்று கூட ரஷ்யாவில் ஆளுக்கு ஒரு வீடு கிடையாது. ஆனால் அப்படிப்பட்ட புதிய சித்தாந்தங்கள், புதிய சித்தனைகள், புதிய தத்துவங்கள் யாவும் கலைஞர் கருணாநிதி அவர் களுடைய ஆட்சியில் நடைமுறைக்கு வருகின்றன என்பதைப் பெருமையுடன் தெரிவித்துக் கொள்கிறேன். சட்டத்தில் கூறப்பட்டுள்ள மாற்றங்கள் நியாயமாக இருக்கின்றனவா இல்லையா என்பதுதான் பிரச்சினை. இதனால் யார் பயன்படுத்துகிறார்கள் என்பதைக் கூர்ந்து கவனிக்க வேண்டும் என்று கேட்டுக் கொள்கிறேன்.

இதிலே டெனன்டுக்கு எந்தவிதமான பாதகமும் இல்லை. அங்கப்பநாயக்கன் தெரு, சுபாஷ் சந்திர போஸ் தெருவைப்பற்றியெல்லாம் டாக்டர் ஹாண்டே 1-3
அவர்கள் எடுத்துக் காட்டினார்கள். வாடகையில் மாறுதல் இருக்கிறது என்று

120 தமிழ்நாடு 1972-ம் ஆண்டு கட்டிடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்த சட்ட முனவடிவு (சட்டப் பேரவை சட்ட முனவடிவு எண் 39/72) கட்டாயவுக்குழு திருத்தி யமைத்தவாறு

[திரு. க. இராசாராம்]

[1973 மார்ச் 31]

சொன்னார்கள். மாறுதல்கள் இருக்கலாம். உதாரணத்திற்கு ஒன்றைச் சொல்ல விரும்புகிறேன். ஒரு வீட்டில் ஹைகோர்ட் ஜட்ஜ் ஒருவர் வாடகைக்கு இருக்கிறார். அந்த வீடு கிறிஸ்துவ மதத்தைச் சேர்ந்த—சர்ச்சுக்குச் சொந்தமானது. அதை 85 ரூபாய்க்கு வாடகைக்கு விட்டிருக்கிறார்கள் இன்றைக்கு அந்த வீட்டை வேறு ஒருவருக்கு வாடகைக்கு விட்டால் 500, 800 ரூபாய் வாடகை கிடைக்கும். நான் அமைச்சராக இருந்தாலும் நான் இருக்கக் கூடிய வீட்டிற்கு 190 ரூபாய் வாடகை. டாக்டர் ஹாண்டே அவர்கள் வீட்டில் ஏதாவது போர்ஷனை வாடகைக்கு விட்டிருக்கிறார்களா என்பது தெரியவில்லை. (குறுக்கீடு) இல்லை என்று சொல்கிறார்கள். அதற்காக நன்றி தெரிவித்துக்கொள்கிறேன்.

வாடகையைக் குறைக்கவேண்டும் என்று சொல்லும்போது வீடு கட்டிய வர்களின் நிலைமையையும் பார்க்கவேண்டும். இன்றைக்கு சிமிண்ட் விலை ஏறியிருக்கிறது; செங்கல் விலை ஏறியிருக்கிறது; கூலி உயர்ந்திருக்கிறது; நிலத்தின் விலை ஏறியிருக்கிறது. அதையெல்லாம் பார்க்க வேண்டும். பொன்னப்ப நாடார் அவர்கள் ட்ராஸ்டிகளைப்பற்றி எல்லாம் சொன்னார்கள். இன்றைக்கு சில குடும்பங்கள் வீட்டைக் கட்டி, ஒரு பகுதியை வாடகைக்கு விட்டுவிட்டு, அவர்கள் ஒரு பகுதியிலே இருந்து வாழ்க்கை நடத்திக் கொண்டிருக்கிறார்கள் என்பதை அவர்களுக்குத் தெரிவித்துக்கொள்ள விரும்புகிறேன்.

இந்தச் சட்டம் நிரந்தரமான சட்டம்; மாறுதலே செய்ய முடியாத சட்டம்; காலாகாலத்துக்கும் இந்தச் சட்டம்தான் இருக்குமென்று நான் கருதவில்லை. இந்தச் சட்டம் அப்படி இல்லை என்பதை என்னிடம் திரு. தங்கமணி அவர்கள் நன்றாக அறிவார்கள். ஏனென்றால் நாங்கள் எல்லாம் நாடாளுமன்றத்திலே இருந்திருக்கிறோம். அரசியல் சட்டம் புனிதமானது, அதைத் திருத்த முடியாது என்று ஒரு காலத்திலே சொல்லிக்கொண்டிருந்தார்கள். தங்கமணி அவர்கள் நாடாளுமன்றத்திலே இருந்த காலத்தில் 4, 5 முறை அரசியல் சட்டம் திருத்தப்பட்டது. நான் நாடாளுமன்றத்தில் இருந்த காலத்தில் 22-வது திருத்தம் நிறைவேற்றப்பட்டது. இப்போது 25-வது திருத்தம் வந்திருக்கிறது. ஆகவே, எந்தச் சட்டமும் நிரந்தரமானது, திருத்த முடியாது என்று யாரும் கருதத் தேவையில்லை. காலத்திற்கேற்றவாறு அவ்வப்போது இருக்கின்ற சூழ்நிலைக்கேற்றவாறு எந்தச் சட்டமும் திருத்தப்படலாம். எந்தச் சட்டமும் மாற்றங்களுக்கு உட்பட்டது தான். அந்தந்தக் காலங்களிலே வருகின்ற சட்டமன்றம் மாற்றும் என்பதில் ஐயமில்லை.

தமிழ்நாடு 1972-ம் ஆண்டு கட்டிடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் 191
கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்த சட்ட முன்வடிவு (சட்டப்
பேரவை சட்ட முன்வடிவு எண் 39/72) கூட்டாய்வுக்குழு
திருத்தி யமைத்தவாறு

1973 மார்ச் 31]

[திரு. க. இராசாராம்]

ஆனால், இந்தச் சட்டத்தில் நாம் 5 ஆண்டுக் காலத்திற்கு சொந்தக்காரர்களுக்கு விதிவிலக்கு வைத்திருக்கிறோம். இதற்கு முன்னாலே இருந்த சட்டத்தில், 1960-க்கு மேலே கட்டப்பட்ட வீடுகள் இந்தச் சட்டத்தில் வராத நிலைமை இருந்தது. அதற்கு மாறாக, நாம் 5 ஆண்டு காலத்திற்குத்தான் விதிவிலக்குக் கொடுத்திருக்கிறோம். அதைப் பாராட்டுவார்கள் என்று நினைத்தேன்; யாரும் பாராட்டவில்லை. அந்தவகையிலே யாருக்கும் சலுகை அளிக்கும் நிலையில் நாம் இல்லை; சலுகை அளிக்கவேண்டிய தேவையும் இல்லை.

என்னை ஒரு முதலாளி என்று ஹாண்டே அவர்கள் குறிப்பிட்டார்கள். வீட்டு வசதி வாரியத்திற்கு நான் தலைவராக இருப்பதால் என்னை ஒரு முதலாளி என்று முதலிலே தங்கமணி அவர்கள் குறிப்பிட்டார்கள். அதை விட வேறு பெரிய வார்த்தை கிடைக்கவில்லையாதலால் ஹாண்டே அவர்களும் அதே வார்த்தையில் என்னை ஒரு முதலாளி என்று சொன்னார்கள். அரசு மக்களுக்குச் சொந்தம். ஆகவே, மக்களுக்குச் செய்யவேண்டிய சேவையை நாங்கள் பல்வேறு கோணங்களில் செய்துகொண்டிருக்கிறோம்.

திரு. கே. டி. கே. தங்கமணி: சர்க்கார் அதிகமாக வீடுகளைக் கட்டிக் கொண்டிருக்கிறார்கள் என்று சொன்னேன். முதலாளி என்று சொல்லவில்லை.

திருமதி த. ந. அனந்தநாயகி: நாங்கள் எல்லாம் பொறுக்கு கமிட்டியிலே இருந்திருக்கிறோம். திரு. கே. டி. கே. அவர்களும் இருந்தார்கள். இதை எப்படி முடிவு செய்யலாம் என்று 2, 3 நாட்கள் மண்டையைப் போட்டு உடைத்துக்கொண்டிருந்தோம். அப்போது 'காஸ்ட் ஆஃப் கன்ஸ்ட்ரக்ஷன்' பற்றியெல்லாம் யோசித்தோம். கடைசியில்தான் பொறுக்குக் கமிட்டி அங்கத்தினர்கள் எல்லாம் ஒரு முடிவுக்கு வந்தோம். 'ஃபேர் ரென்ட் இஸ் அவர் டிசிஷன்'. நியாயமான வாடகை இருக்கவேண்டுமென்று யோசித்து இந்த முடிவுக்கு வந்தோம். 'ஃபேர் ரென்ட்' என்பது? சதவிகிதம் ரிட்டர்ன் வருமென்று யோசித்து இப்படி ஒரு முடிவுக்கு வந்தோம். ஆகவே, எங்களை முதலாளிகளின் கையாள் என்று சித்தரிக்க வேண்டாம் என்று கேட்டுக் கொள்கிறேன்.

மாண்புமிகு டாக்டர் மு. கருணாநிதி: அம்மையார் அவர்கள் இப்போது சொன்ன இந்த விளக்கம் அமைச்சரவர்களின் பதிலைப் பொறுத்திருப்பது என்று அல்ல. எதிர்க்கட்சி உறுப்பினர்களுக்கு அம்மையார் அவர்கள்

122 தமிழ்நாடு 1972-ம் ஆண்டு கட்டிடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்த சட்ட முன்வடிவு (சட்டப் பேரவை சட்ட முன்வடிவு எண் 39/72) கூட்டாய்வுக்குழு திருத்தி யமைத்தவாறு

[டாக்டர் மு. கருணாநிதி]

[1973 மார்ச் 31]

சொன்ன கருத்தாகப் பத்திரிகையாளர்கள் திருத்திக்கொள்ள வேண்டும் என்று கேட்டுக்கொள்கிறேன்.

மாண்புமிகு திரு. க. இராசாராம்: வீட்டுக்கு வாடகை நிர்ணயிப்பதுபற்றி 1959 ஆம் ஆண்டு இதே மன்றத்தில் ஒரு விவாதம் நடைபெற்றிருக்கிறது. அப்போது காங்கிரஸ் கட்சி நிதி அமைச்சராக இருந்த திரு. சுப்பிரமணியம் அவர்கள் ஒரு கருத்தைச் சொல்லியிருக்கிறார்கள்.

‘If we give due allowance for different kinds of construction, the cost of construction would be with reference to the present rate of construction and not the rate obtaining at the time of construction of the buildings, whether it was constructed seven years or two years before.’

என்று அழுத்தம் திருத்தமாக சி. சுப்பிரமணியம் அவர்கள் சொல்லியிருக்கிறார்கள். அவர்கள் சொன்ன அந்தக் கருத்தை இப்போது வேண்டுமானால் பொன்னப்ப நாடார் அவர்கள் ஏற்றுக்கொள்ளத் தயங்கலாம்; அப்போது ஏற்றுக்கொண்டிருக்கிறார்கள். இந்தக் காலத்தில் மாரிமுத்து அவர்களும் அம்மையார் அவர்களும் அதை ஏற்றுக்கொள்வார்கள். ஆனால், இங்கே பேசியபோது மாரிமுத்து அவர்களும் சுரேந்திரன் அவர்களும் சில சித்தாந்தங்களைப்பற்றி—புதிய சித்தாந்தங்களைப்பற்றி பேசினார்கள். மாண்புமிகு உறுப்பினர்களுக்காக சி. சுப்பிரமணியம் அவர்கள் அப்போதே பதில் சொல்லியிருக்கிறார்கள். நான் சொல்வதை ஒப்புக்கொள்ளாவிட்டாலும், சுப்பிரமணியம் அவர்களின் கருத்தை—அவர்கள் இப்போது ஆளும் காங்கிரஸ் கட்சியில் இருக்கிறார்கள்—அப்போது நிறுவன காங்கிரசில் இருந்தார்கள்—ஏற்றுக் கொள்வார்கள் என்று நம்புகிறேன்.

திரு. எம். சுரேந்திரன்: சி. சுப்பிரமணியம் அவர்கள் அப்பொழுது ஒரு கருத்தைச் சொல்லியிருக்கிறார்கள் என்பதால் அது நிலையானது அல்ல. இப்போது அந்தக் கருத்து மாறலாம் அல்லவா!

THIRU K. M. SUBRAMANIAM: In which year?

The Hon. Thiru K. RAJARAM: 1959.

THIRU K. M. SUBRAMANIAM: Now it is 1973. A lot of ideas have changed since 1959.

தமிழ்நாடு 1972-ம் ஆண்டு கட்டிடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் 123
கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்த சட்ட முன்வடிவு (சட்டப்
பேரவை சட்ட முன்வடிவு எண் 39/72) கூட்டாய்வுக்குழு
திருத்தி யமைத்தவாறு

1973 மார்ச் 31]

மாண்புமிகு டாக்டர் மு. கருணாநிதி: சுரேந்திரன் அவர்கள் திரு. சுப்பிரமணியத்தின் கருத்தை ஏற்றுக்கொள்ள முடியாது என்று சொன்னார்கள். அப்படியானால், அனந்தநாயகி அம்மையாரின் கருத்தை ஏற்றுக்கொள்கிறார்களா?

திரு. எம். சுரேந்திரன்: சுப்பிரமணியம் அவர்கள் சொன்னது 1959-ம் வருஷத்திய விஷயம். ஒவ்வொரு வருஷமும் கருத்துக்கள் மாறிக்கொண்டே இருக்கலாம். ஆகவே, அப்போது அவர்கள் சொன்ன கருத்தை இப்போது மாற்றிக்கொண்டிருக்கலாம். அதை மேற்கோள் காட்டுவது சரியல்ல.

மாண்புமிகு டாக்டர் மு. கருணாநிதி: 1959-ம் வருடத்திய கருத்துக்களை இப்போது மேற்கோள் காட்டக்கூடாது என்பதை நான் ஏற்றுக்கொள்கிறேன். ஆனால், 5 நிமிடங்களுக்கு முன்னால் அம்மையார் அவர்கள் குறிப்பிட்டதை மேற்கோள் காட்டலாம் அல்லவா!

திரு. எம். சுரேந்திரன்: இங்கே ஒரு விளக்கத்தைக் கொடுத்தார்கள். அது அவர்களுடைய கருத்து. நாங்கள் குறிப்பிட்டது ஒரு சித்தாந்தம் இல்லை என்று அமைச்சரவர்கள் குறிப்பிடுகிறார்கள் என்று கருதுகிறேன். சித்தாந்தம் என்பது ஏதோ ஒரு சமயத்தில் நிலவுகின்ற சூழ்நிலைகளின்பேரில் வெளியிடுகின்ற ஒரு கருத்து. அது அவ்வப்போது நாம் விரும்பினாலும் விரும்பாவிட்டாலும் மாறிக்கொண்டே இருக்கும். அதில் தவறு இல்லை. அது சமுதாயத்திலே நிகழ்கின்ற காரியம்தான்.

திருமதி த. ந. அனந்தநாயகி: நான் ஒரு விளக்கத்தைச் சொன்னேன். அமைச்சரவர்கள் குறிப்பிட்டதற்கு என்னுடைய தன்னிலை விளக்கத்தைச் சொன்னேன். அவ்வளவுதான்.

மாண்புமிகு திரு. க. இராசாராம்: இதிலே திரு. தங்கமணி அவர்களும், திரு. பழனிசாமி அவர்களும் 'ஆக்சவல் காஸ்டை' பார்த்து முடிவு செய்ய வேண்டுமென்று சுப்ரீம் கோர்ட் தீர்ப்புக் கொடுத்திருக்கிறது என்று சொன்னார்கள். தயவுசெய்து நான் சொல்வதை அவர்கள் புரிந்துகொள்ள வேண்டும். சுப்ரீம் கோர்ட் தீர்ப்பிலே அப்படிச் சொல்லப்படவில்லை. சுப்ரீம் கோர்ட் தீர்ப்பு என்னவென்றால் விதி 12 செல்லத்தக்கது அல்ல என்பதுதான். ஆகவே, இந்தச் சட்டம் சுப்பிரமணியம் அவர்களுக்கு ஒரு பதிலாக அமைந்திருக்கிறது. அதிலே மாறுதல் இல்லை. எதையும் மீறி காரியங்களைச் செய்கிறோம்

124 தமிழ்நாடு 1972-ம் ஆண்டு கட்டிடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்த சட்ட முன்வடிவு (சட்டப் பேரவை சட்ட முன்வடிவு எண் 39/72) கூட்டாய்வுக்குழு திருத்தி பமைத்தவாறு

[திரு. க. இராசாராம்]

[1973 மார்ச் 31]

என்றல்ல. விதி 12 “எக்ஸ்சைஸ் டெலிகேஷன்” என்று தீர்ப்புக் கூறப்பட்டிருக்கிறது. சட்டத்தின் 4-வது பிரிவு நியாயமான வாடகையை நிர்ணயித்தல் என்று இருக்கிறது. நியாயமான வாடகை என்பது எப்போதும் ஒரு நிரந்தரமான வாடகையாக இருக்கவேண்டும் என்பது நியாயமல்ல; நேர்மையல்ல. கே. எம். சுப்பிரமணியம் அவர்களுக்குத் தெரியும். கார்ப்பரேஷன் டாக்ஸ் மாறுகிறது. இன்கம் டாக்ஸ் மாறுகிறது. இப்படி பல வரிகள் மாறுகின்றன. ஆனால், இந்த வாடகை நிர்ணயம் மட்டும் ஒரே முறையில் இருக்க வேண்டுமென்று சொல்வது எப்படிச் சரியாகும்?

ஒரு உதாரணத்தைச் சொல்ல விரும்புகிறேன். 1960-ம் வருடத்திலே 20,000 ரூபாய்க்குக் கட்டப்பட்ட ஒரு வீட்டை இன்றைக்கு 30,000 ரூபாய்க்கு ஒருவர் வாங்குகிறார் என்றால் அதற்கு வாடகை எப்படி நிர்ணயம் செய்வது? 20,000 ரூபாய்க்குக் கட்டப்பட்டபோது இருந்த வாடகையையே இப்போதும் நிர்ணயிக்க முடியுமா? அப்படிச் செய்வது நியாயமா?

ஒன்பது சதவிகிதம் ஃபேர் ரென்ட் என்று வைத்திருக்கிறோம். இது ரொம்ப அதிகமான வாடகை; அதிகாரிகள் சொன்னதை மீறி பொறுக்குக் குழுவினரே தவறு நடந்துவிட்டது என்ற கருத்துப்பட்டப் பேசுகிறார்கள். அவர்களுக்கெல்லாம் நான் ஒன்றைக் குறிப்பிட விரும்புகிறேன். வீட்டுவசதி வாரியம் எல்.ஐ.சி.-யிலிருந்து கடன் வாங்குகிறது. எல்.ஐ.சி. பொதுமக்களுக்குச் சொந்தம்; மத்திய அரசின் கட்டுப்பாட்டில் இருக்கிறது. எல்.ஐ.சி. பிடிமிருந்து 6¼ சதவிகிதத்திற்கு வாங்கி, 9¼ சதவிகிதத்திற்குக் கொடுக்கிறோம். இந்த அளவிலே மத்திய அரசிலிருந்து வாங்கி மாநில அரசு வழங்கும் போது 6 சதவிகிதம் வாடகை வாங்கவேண்டுமென்று சொல்வது எந்த வகையில் சோஷலிச சித்தாந்தம் என்பதுதான் புரியவில்லை. இதையெல்லாம் மாண்புமிகு உறுப்பினர்கள் சிந்தித்துப் பார்க்க வேண்டுமென்று கேட்டுக் கொள்கிறேன். ஏனென்றால் அரசாங்கத்திற்கு ஒரு தன்மை இருக்கிறது. ஒரு பக்கத்திலே வீடு கட்டியவர்களைப் பாதுகாக்கவேண்டும், இன்னொரு பக்கத்திலே வீட்டில் குடியிருப்பவர்களைப் பாதுகாக்க வேண்டும். இரண்டு சதவிகிதம் வாடகை என்கூட வைத்து விடலாம். புதிதாக வீடுகள் கட்டாமல் இருந்தால், மக்கள் தொகையும் பெருகாமல் இருந்தால் அப்படி வைத்துவிடலாம். மக்கள் தொகையும் பெருகிக்கொண்டே இருந்து, புதிதாக வீடுகளும் கட்டப்பட்டுக்கொண்டே இருந்தால் அப்படிச் செய்வது இயலாத காரியம். அரசு மட்டும் வீடுகளைக் கட்டிக் கொடுக்கக்கூடிய நிலையிலும் இல்லை. அந்த நிலை வந்துவிட்டால் இந்தச் சட்டம்கூடத் சேவையில்லை. இந்த ஆண்டுகூட

தமிழ்நாடு 1972-ம் ஆண்டு கட்டிடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் 125
கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்த சட்ட முன்வடிவு (சட்டப்
பேரவை சட்ட முன்வடிவு எண் 39/72) கூட்டரய்வுக்குழு
திருத்தி யமைத்தவாறு

1973 மார்ச் 31]

[திரு. க. இராசாராம்]

வீட்டு வசதி வாரியம் மிக வேகமாக வீடுகளைக் கட்டத் தொடங்கியிருக்
கின்றது. சென்ற ஆண்டைப்போல, இரண்டு மடங்கு பட்ஜெட்டைப் போட்டு
இருக்கிறோம் இந்த ஆண்டு. ஏறத்தாழ ரூ. 11 கோடிச் செலவில் தமிழகத்தின்
பல பகுதிகளிலும் வீடுகளைக் கட்டவேண்டும் என்று எண்ணிக்கொண்டு இருக்
கிறோம். அப்படி வேகமாகக் கட்டப்படுமானால் இந்தச் சட்டத்திற்குக் கூட
அன்று தேவையில்லாது போய்விடக்கூடும்.

ஆகவே, இந்தச் சட்டம் ஏதோ ஒரு பெரிய பயங்கரமான சட்டம், பல
இன்னல்களை ஏற்படுத்திவிடும் என்று கருதாமல் இது மிகச் சாதாரணமான
சட்டம், டாக்டர் ஹான்டே அவர்கள் குறிப்பிட்டதுபோல ஒரு பெரும்
புரட்சிகரமான சட்டம் என்று கருதாமல் வீட்டின் சொந்தக்காரர்களுக்கும்
குடியிருப்பவர்களுக்கும், ஆக இருவருக்குமே பாதுகாப்பளிக்கக்கூடிய சட்டம்
என்று எண்ணி, திருத்தப் பிரேரணைகளையெல்லாம் திரும்பப் பெற்றுக்கொண்டு
இதற்கு நல்லதரவு தரவேண்டும் என்று வேண்டிக் கேட்டுக்கொள்ளுகின்றேன்.
வணக்கம்.

திரு. எம். சுரேந்திரன் : மாண்புமிகு அமைச்சர் அவர்கள் தங்கள் பதிலில்
இன்கம் டாக்ஸ், கார்ப்போரேஷன் டாக்ஸ் ஆகியவையெல்லாம் அதிகப்படு
கிறது என்று கூறினார்கள். ஆனால், அப்படி அதிகப்படும் பளுவானது நில
உடமையாளர்கள் மீதுதான் போகின்றதே தவிர குடியிருப்பவர்கள் மீது
அல்ல. மேலும், 6% சதவிகிதம் என்ற அளவில் எல்.ஐ.சி-யிடமிருந்து வாங்கி
ஒன்பது சதவிகிதத்திற்குக் கொடுக்கப்படுகிறது என்று சொன்னார்கள். அது
இப்போதுள்ள நிலைமையானால் 1960-ல் வாங்கிய நிலத்திற்கு 1973-ல் உள்வ
மதிப்பீட்டைக் கொடுப்பது எப்படிச் சரியானதாகும்?

மாண்புமிகு திரு. க. இராசாராம் : தலைவரவர்களே, உதாரணமாக ரூ. 20
ஆயிரத்திற்கு இருந்த வீட்டை இப்போது ரூ. 30 ஆயிரத்திற்கு வாங்கினால்
அதற்கு ஏற்றபடி கார்ப்போரேஷன் டாக்ஸ் மாறுகிறது. வீட்டுச் சொந்தக்காரன்
ரூ. 30 ஆயிரம் கொடுக்கும்போது அதற்குத்தக்க வட்டி அவருக்குக் கிடைக்க
வேண்டாமா? ஒரு வீட்டின் மதிப்பின் அடிப்படையில், அவருக்குச்
சாதாரண வட்டி அளவிற்குக் கூட வாடகை கிடைக்கவில்லை என்றால் அது
எப்படி நியாயமாகும்? கம்ப்யூனிஸ சித்தாந்தத்தில் வேண்டுமானால் அது
முறையாக இருக்கலாம். ஆனால், எனக்குத் தெரிந்த சோஷலிச சித்தாந்தத்தில்
அப்படியில்லை.

THIRU K. M. SUBRAMANIAM: Sir, only one sentence.

126 தமிழ்நாடு 1972-ம் ஆண்டு கட்டிடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்த சட்ட முன்வடிவு (சட்டப் பேரவை சட்ட முன்வடிவு எண் 39/72) கூட்டாய்வுக்குழு திருத்தி யமைத்தவாறு

[1973 மார்ச் 31]

மாண்புமிகு பேரவைத் துணைத் தலைவர் : நேரம் அதிகமாகிவிட்டது.

THIRU K. M. SUBRAMANIAM : Sir, the Hon. Minister was saying about the increase in the Corporation Tax. There is not only increase in the Corporation Tax but there is also an unfair increase in the annual valuation. In 1958, the total income of the Corporation was Rs. 3½ crores and to-day it is Rs. 15 crores. My point is that under any system 6 per cent return is a fair return for the housing property and not nine per cent.

The amendment of Thiru N. K. Palaniswamy was put and lost.

அரசினர் தீர்மானம் பேரவையின் முடிவிற்கு விடப்பட்டு, நிறைவேற்றப் பட்டு, சட்ட முன்வடிவு பிரிவு வாரியாக ஆய்வுக்கு எடுத்துக்கொள்ளப்பட்டது.

Clause 2 was put and carried.

Clause 3.

MR. DEPUTY SPEAKER : The question is—

‘That clause 3 do stand part of the Bill.’

THIRU N. K. PALANISAMY : Sir, I move the following amendments :—

‘In new clause (6-A), for the words “spouse, son, daughter, grandchild or dependent parent”, substitute the words “legal heirs”.’

‘In the clause (8), for the word “tenant”, substitute the words “tenant or sub-tenant” wherever it occurs.’

THIRU K. T. K. THANGAMANI : Sir, I second the amendments.

The amendments were put and lost.

Clause 3 was put and carried.

Clauses 4 and 5 were put and carried.

தமிழ்நாடு 1972-ம் ஆண்டு கட்டிடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் 127
கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்த சட்ட முன்வடிவு (சட்டப்
பேரவை சட்ட முன்வடிவு எண் 39/72) கட்டாயக்குழு
திருத்தி யமைத்தவாறு

1973 மார்ச் 31]

Clause 6.

MR. DEPUTY SPEAKER : The question is—

‘ That clause 6 do stand part of the Bill.’

THIRU N. K. PALANISAMY: Sir, I move the following amendment :—

‘ In the proposed new Section 4 of the Principal Act—

(i) in sub-clause (2), for the words “ nine per cent ”, *substitute* the words “ six per cent ”.

(ii) in sub-clause (3), for the words “ twelve per cent ”, *substitute* the words “ nine per cent ”.

(iii) (a) in sub-clause (4), for the words “ the market value of the site ”, *substitute* the words “ the cost of site at the time of construction ’.

(b) delete the words beginning with “ and the cost of provision of any one or more fair rent ”.

(c) delete the first proviso.

(iv) in sub-clause (5) (a), for the words ‘ thirty per cent ’, *substitute* the words “ ten per cent ”.

The amendment was duly seconded.

THIRU K. T. K. THANGAMANI: Sir, I move the following amendments :—

“ For section 4 of the Principal Act, the following shall be substituted namely,

4. Fixation of fair rent :

(1) The Controller shall, on application made by the tenant or the landlord of a building and after holding such enquiry as he thinks fit, fix the fair rent for such building in accordance with the principles set out in the following sub-sections :

(2) The fair rent for any residential building shall be nine per cent of the gross return per year on the capital cost of such building.

128 தமிழ்நாடு 1972-ம் ஆண்டு கட்டிடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்த சட்ட முன்வடிவு (சட்டப் பேரவை சட்ட முன்வடிவு எண் 39/72) கூட்டாய்வுக்குழு திருத்தி யமைத்தவாறு

[1973 மார்ச் 31]

(3) The fair rent for any non-residential building shall be twelve per cent of the gross return per year on the capital cost of such building.

(4) The capital cost referred to in sub-section (2) and sub-section (3) shall consist of :

(a) the cost of construction, which in the case of :

(i) the classes of buildings constructed in or after 1940 and specified in Schedule I shall be calculated in accordance with the rates specified in Schedule II :

Provided that while calculating the cost of construction under the sub-clause, the Controller may, in appropriate cases, allow or disallow an amount not exceeding thirty per cent of the cost of construction having regard to the nature of construction of the building, and

(ii) any building constructed before 1940 shall be determined by the Controller on the basis of the evidence let in at the enquiry :

Provided that the cost of construction calculated on the basis of such enquiry shall not be higher than the cost of construction of a building of a comparable nature constructed in or after 1940 as calculated in the manner specified in sub-clause (1) ;

(b) the market value of the site during the year of construction of the building :

Provided that the Controller, shall, while calculating the market value under this clause, take into account only such area of open space as on the basis of the evidence let in, is found to be absolutely necessary for the use of the tenant; and

(c) such allowance as may be made for the amenities specified in Schedule III ;

Provided that such allowance shall not exceed :

(i) in the case of any residential building, fifteen per cent; and

தமிழ்நாடு 1972-ம் ஆண்டு கட்டிடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் 129
கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்த சட்ட முன்வடிவு (சட்டப்
பேரவை சட்ட முன்வடிவு எண் 39/72) கூட்டாய்வுக்குழு
திருத்தி யமைத்தவாறு

1973 மார்ச் 31]

[திரு. கே. டி. கே. தங்கமணி]

(ii) in the case of any non-residential building twenty-five per cent

of the cost of construction as calculated in the manner specified in Sub Clause (i) of Clause (a) or sub-clause (ii) thereof, as the case may be.

Explanation.—For the purpose of this section, ‘year of construction’ shall mean the year during which the construction of the building is completed and notified to the local authority concerned.

The amendments were duly seconded.

The amendments were put and lost.

Clause 6 was put and carried.

Clause 7.

MR. DEPUTY SPEAKER: The question is—

“That clause 7 do stand part of the Bill.”

THIRU N. K. PALANISAMY: Sir, I move the following amendment:—

‘Delete the proposed sub-section (3) to section 5 of the Principal Act.’

The amendment was duly seconded.

The amendment was put and lost.

Clause 7 was put and carried.

Clauses 8, 9, 10 and 11 were put and carried.

Clause 12.

MR. DEPUTY SPEAKER: The question is—

‘That clause 12 do stand part of the Bill.’

130 தமிழ்நாடு 1972-ம் ஆண்டு கட்டிடங்கள் (குத்தகை வரடவைக் கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்த சட்ட முன்வடிவு (சட்டப் பேரவை சட்ட முன்வடிவு எண் 39/72) கூட்டாய்வுக்குழு திருத்தி யமைத்தவாறு

[1973 மார்ச் 31]

THIRU N. K. PALANISAMY: Sir, I move the following amendment:—

‘In the proposed new sub-section (2) the words “cease to” and “for a period of five years” shall be deleted.

The amendment was duly seconded.

The amendment was put and lost.

Clause 12 was put and carried.

Clause 13.

MR. DEPUTY SPEAKER: The question is—

“That Clause 13 do stand part of the Bill.”

THIRU N. K. PALANISAMY: Sir, I move the following amendment:—

“In the proposed new sub-section (2) of section 16 of the Principal Act, the words “cease to” and “for a period of five years” shall be deleted.”

The amendment was put and lost.

Clause 13 was put and carried.

Clause 14 to 19 were put and carried.

Clause 20.

MR. DEPUTY SPEAKER: The question is:—

“That Clause 20 do stand part of the Bill.”

THIRU N. K. PALANISAMY: Sir, I move the following amendment:—

In clause (ii) of section 30 of the Principal Act, for the words “four hundred rupees”, substitute the words “six hundred rupees”.

The amendment was put and lost.

Clause 20 was put and carried.

Clauses 21 to 28 were put and carried.

தமிழ்நாடு 1972-ம் ஆண்டு கட்டிடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் 132
கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்த சட்ட முன்வடிவு (சட்டப்
பேரவை சட்ட முன்வடிவு எண் 39/72) கட்டாயவுக்குழு
திருத்தி யமைத்தவாறு

1973 மார்ச் 31]

New Clause 29

THE HON. THIRU K. RAJARAM: Sir, I move the following :—

“In the said Bill, after clause 28 and before Schedule I, insert the following, namely :—

29. Insertion of new Schedules in the Tamil Nadu Act 18 of 1960.

In the Principal Act, the following Schedule shall be added at the end, namely.”

New Clause 29 was put and carried.

அட்டவணைகள் 1-ம் 2-ம் பேரவையின் முடிவிற்கு விடப்பட்டு நிறைவேற்றப் பட்டன.

பிரிவு 1, முகப்புரை, நெடுத்தலைப்பு ஆகியவை பேரவையின் முடிவிற்கு விடப்பட்டு நிறைவேற்றப்பட்டன.

மாண்புமிகு திரு. க. இராசாராம்: துணைத் தலைவர் அவர்களே,

“தமிழ்நாடு, 1972-ம் ஆண்டு கட்டிடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் கட்டுப் பாடு) இரண்டாம் திருத்த சட்டமுன்வடிவு திருத்தப்பட்டபடி, நிறைவேற்றப் படவேண்டும்” எனக் கோருகிறேன்.

திரு. கே. டி. கே. தங்கமணி: இது மிக அவசியம் என்ற முறையில் இந்தச் சபையில் இந்த மசோதா அப்படியே சட்டமாக நிறைவேற்றப்பட இருக்கிறது. அமலாக்கப்படவும் இருக்கிறது. இதனால் ஒவ்வொரு நாளும் பல பேர் கஷ்டப்பட இருக்கிறார்கள். இது கவரான முறையில் செயல்படப் போகிறது என்பதை இந்த இடத்தில் சொல்லிக்கொள்ள விரும்புகிறேன்.

திரு. என். கே. பழனிசாமி: சிமிண்ட் விலை உயர்ந்துவிட்டது, அதனால் வாடகை உயர்ந்துவிட்டது என்று அமைச்சர் அவர்கள் சொன்னார்கள். இப்போது சிமிண்ட் விலை உயர்வதற்கும் 1920-ல் கட்டப்பட்ட வீடுகளுக்கும் என்ன சம்பந்தம்? இந்தச் சட்டம் வீட்டுக்காரர்களுக்கு அனுகூலம் செய்வதாகத் தான் இருக்கிறது. நடுத்தர மக்கள் எல்லோரும் பாதிக்கப்படக்கூடிய நிலை

132 தமிழ்நாடு 1972-ம் ஆண்டு கட்டிடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்த சட்ட முன்வடிவு (சட்டப் பேரவை சட்ட முன்வடிவு எண் 39/72) கூட்டாய்வுக்குழு திருத்தி யமைத்தவாறு

[திரு. என். கே. பழனிசாமி] [1973 மார்ச் 31]

தான் இருக்கிறது. சட்டம் என்னவோ ரென்ட் கண்டி ரோல் ஆக்ட்தான். ஆனால் இது வாடகையை உயர்த்துவதற்குத்தான் பயன்படும். இது ஏழை, நடுத்தர மக்களுக்குப் பயன்படும் என்று சொல்வது சரியல்ல.

மாண்புமிகு திரு. க. இராசாராம் : தலைவர் அவர்களே, இது குத்தகை, வாடகைக் கட்டுப்பாடு சட்டமே தவிர வாடகைக் குறைப்புச் சட்டம் இல்லை. நியாய வாடகைக் கட்டுப்பாடு சட்டம் என்றும் இல்லை. சிமின்ட் விலைக்கும் இதற்கும் என்ன சம்பந்தம் என்றார்கள். நான் அப்போதே சொன்னேன். 1920-ல் கட்டப்பட்ட விடுகள் என்றாலும் இன்றையதினம் கார்ப்பரேஷன் டாக்ஸ்கள் எல்லாம் உயர்ந்துவிட்டன. திரு. சுப்பிரமணியமும் சொன்னார்கள். நாம் வாங்குகிற கடனுக்கே மத்திய சர்க்காரின்கீழ் இருக்கிற எல்.ஐ.சி.யிடம் இருந்து ஆறே முக்கால் சதவிகிதம் வட்டி. கொடுக்கிறோம். ஆகவே இன்றைக்கு இருக்கிற நிலைமைகளைப் பார்த்து இருசாராருக்கும் பாது காப்பாக இருக்கிற அளவில்தான் இந்த மசோதா கொண்டுவரப்பட்டது. இதை அவை ஏற்று நிறைவேற்றித்தாவேண்டும்.

மாண்புமிகு பேரவைத் துணைத் தலைவர் : பேரவை முன்னுள்ள கேள்வி :

“தமிழ்நாடு 1972 ஆம் ஆண்டு கட்டிடங்கள் (குத்தகை வாடகைக் கட்டுப்பாடு) இரண்டாம் திருத்தச் சட்ட முன்வடிவு, திருத்தப்பட்டபடி, நிறைவேற்றப்பட வேண்டும்”.

தீர்மானம் பேரவையின் முடிவுக்கு விடப்பட்டு, திருத்தப்பட்டபடி, சட்ட முன்வடிவு சட்டமாக நிறைவேற்றப்பட்டது.

மாண்புமிகு பேரவைத் துணைத் தலைவர் : பேரவைக்கு ஓர் அறிவிப்பு. இன்றைய நிகழ்ச்சி நிரலில் உள்ள மசோதாக்கள் இரண்டும் திங்கட்கிழமை 2-4-1973 அன்று எடுத்துக்கொள்ளப்படும்.

பேரவையின் இன்றைய நிகழ்ச்சிகள் இத்துடன் முடிவுற்று மீண்டும் பேரவை 2-4-1973 அன்று காலை 9 மணி அளவில் கூடும்.

பின்னர் பேரவை பிற்பகல் 1.56 மணியளவில் ஒத்திவைக்கப்பட்டது.